



## Einladung

zur Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Weisenau am  
Mittwoch, 26.01.2022, 18:30 Uhr,  
VuGTV Edelweiß, Edelweiß Scheuer, Bleichstr. 125, 55130 Mainz

### Tagesordnung

#### a) öffentlich

1. Ortsbeiratsmitglieder
2. Berichterstattung
3. Beschlussvorlagen

### Anträge

4. Erwerb des Gebäudes "IGS Europakreisel" (SPD, CDU, ÖDP, FDP, Linke)
5. Benennung und Widmung des Mehrzwecksaals im neuen Kulturheim (SPD, Grüne, ÖDP, FDP, Linke)
6. Raumwidmung Kulturheim (CDU)
7. Anfragen aus vorherigen Sitzungen
8. Sachstandsberichte
9. Verkehrskommission
10. Mitteilungen und Verschiedenes
11. Anregungen aus der Mitte des Ortsbeirates
12. Einwohnerfragestunde

**b) nicht öffentlich**

13. Bau- und Grundstücksangelegenheiten

**Anfragen**

14. Anfrage der SPD

15. Mitteilungen und Verschiedenes

Mainz, 20.01.2022

gez. Ralf Kehrein  
Ortsvorsteher



## Beschlussvorlage

öffentlich		Drucksache Nr. 1727/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 106	Datum 16.12.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	26.01.2022	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.01.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.02.2022	Ö

<p><b>Betreff:</b>                  Bbauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)" (Planstufe I)                  hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB                  - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB                  - Vorlage in Planstufe I                  - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 22.12.2021</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 11.01.2022</p> <p>gez.</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

### Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

## 1. Anlass und Sachverhalt

Das Stadtplanungsamt beobachtet schon seit geraumer Zeit kritisch die möglichen, negativen Auswirkungen von Nachverdichtungen in den einzelnen Stadtteilen. Dort wo negative Tendenzen erkennbar werden, wird mit den Instrumentarien der Bauleitplanung entgegengesteuert. Zur Steuerung einer baulichen Nachverdichtung wurden bereits in verschiedenen Stadtteilen Bebauungspläne aufgestellt. Diese Bauleitplanung wurde sowohl von den dort wohnenden Bürger:innen als auch von den Ortsbeiräten positiv aufgenommen. Im vorliegenden Fall gilt dies nunmehr für einen räumlichen Teilbereich im Stadtteil Mainz-Weisenau, der grob durch die Grundstücke entlang der "Moritzstraße" sowie der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" umschrieben werden kann.

Für diesen räumlichen Bereich existieren bislang kein Bebauungsplan und keine Erhaltungssatzung. Das Gebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgarten- und Gartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden bebaut. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Im Bereich der "Moritzstraße" wurde bereits ein Vorhaben realisiert, welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde, durch seine äußeren Abmessungen aber zu einer Ausweitung der Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB für zukünftige Bauvorhaben beiträgt.

Die Realisierung weiterer derartiger Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung lässt befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) und einer weiteren baulichen Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Weitere Bauvorhaben mit gleicher oder ähnlicher "Zielsetzung" würden zu einer städtebaulich nicht mehr vertretbaren Nachverdichtung führen. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Stadt Mainz die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" beschlossen. Durch den Erlass einer Veränderungssperre wird zudem sichergestellt, dass im Zeitraum der Planerstellung keine weiteren Bauvorhaben realisiert werden, die zu der o.g. Änderung der Wohnqualität führen.

## 2. Bisheriges Verfahren

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 10.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)" gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

## 2.2 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 10.02.2021 gemäß den §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre "W 106-VS" als Satzung beschlossen.

## 2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Denkmalschutz
- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Klima
- Boden/Baugrund
- Radonvorsorge
- Verkehrliche Belange

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

## 3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "W 106" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "W106" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber dennoch berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Ein Verzicht wurde jedoch nicht angedacht, die frühzeitige Beteiligung ist bereits erfolgt.

Trotz der möglichen Verfahrenserleichterungen, die eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erfordert, soll dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt werden, um der Öffentlichkeit bereits frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich über die Planungsinhalte zu informieren und sich in die Planung einzubringen.

#### **4. Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Aufgrund verkehrlicher Belange innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" wurde der Einmündungsbereich "Wormser Straße / Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" in dessen räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Die Fläche wird entsprechend aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" herausgenommen. Zur Anpassung des Geltungsbereiches ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

#### **5. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 106" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Weisenau. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Weisenau, Flur 1 und 6 und wird begrenzt:

im Nordosten durch:

- die hinteren Grenzen der Grundstücke nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße",
- die "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", ausgenommen des Flurstücks Flur 6, Flst. 56/78,
- sowie die "Wormser Straße",

im Südosten durch:

- die Kante der Bebauung in Abgrenzung des ehemaligen Steinbuchgeländes,

im Südwesten durch:

- die Kante der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im südwestlichen Bereich der "Moritzstraße",

im Nordwesten durch:

- die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke südlich der "Chattenstraße",
- sowie die Flurstücke Flur 1, Flst. 670/3, Flst. 671/1 und Flst. 672/9.

#### **6. Ziel der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines "Allgemeinen Wohngebietes" zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude und der zulässigen Gebäudegrundflächen erfolgen. Darüber hinaus gilt es die vorhandenen, überwiegend offenen und kleinteiligen Gebäudestrukturen zu sichern.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

#### **7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt innerhalb dieses Verfahrens nicht zum Tragen, da es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern ein bestehendes, entwickeltes Bestandsgebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan gesichert und fortentwickelt werden soll. Da auch keine Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten

pro Gebäude planungsrechtlich zulässig sind, werden keine Regelungen zum sozialen Wohnungsbau erforderlich.

## **8. Geschlechtsspezifische Folgen**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

## **9. Kosten**

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

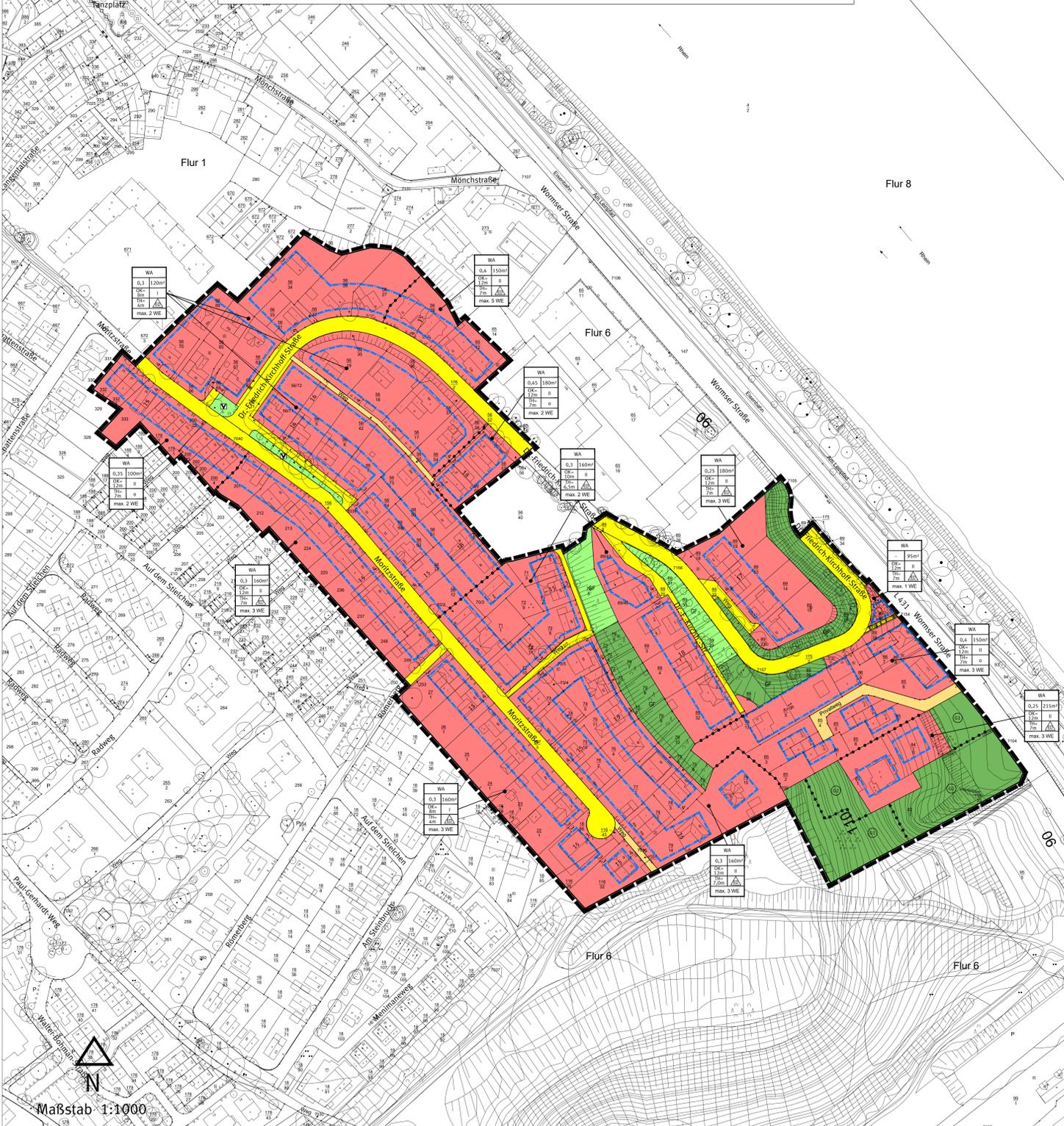
## **10. Weiteres Verfahren**

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren und im Anschluss daran das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### *Anlagen:*

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*

# Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)"



Maßstab 1:1000  
 Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumt der Stadt Mainz  
 Datenbankauszug: 08.01.2019  
 "Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

## Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen  
 Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,3	99m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl (GRZ)
0,4	120m <sup>2</sup>	Grundfläche (GR)
0,5	150m <sup>2</sup>	Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen
TH	o	Anzahl der Vollgeschosse
ZH	o	Traufhöhe
max. 1 WE		Bauweise
		Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 13 BauVO)

II Allgemeines Wohngebiet  
 (§ 9 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

Zahl der Vollgeschosse  
 als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
 Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt

TH Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über Bezugspunkt

Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,3 Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)  
 GR=150m<sup>2</sup> max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Zahl der Wohneinheiten  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

3 WE max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 2 und 13 BauVO)

o Baugrenze  
 offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsmittel  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Straßenbegrenzungslinie  
 öffentliche Verkehrsflächen  
 private Verkehrsflächen

Grünflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 M Straßenbegleitgrün  
 GF Gehölzfläche  
 Private Grünfläche

Zweckbestimmung:  
 G1 Naturmaler Garten mit flächigem Gehölzbestand  
 G2 Naturmaler Garten  
 GF Gehölzfläche

Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung

o Bemaßung  
 o Katastergrundlage 1 : 1000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Moritzstraße (W 106)"

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.  
 Zulässig sind:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen.
 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO).
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
      - Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche sind durch Planeintrag festgesetzt. Für die Errichtung eines Einzelgebäudes ist die festgesetzte maximale Grundfläche maßgebend. Bei der Errichtung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück, muss die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten werden.
      - Beim Bau von Doppelhäusern ist die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf 2/3 der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundfläche reduziert.
      - Beim Bau von Hausgruppen ist die max. zulässige Grundfläche je Einzeleinheit einer Hausgruppe auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt.
      - Die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Traufhöhen beziehen sich auf die derzeitige Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes, an dem Standort, an dem die bauliche oder sonstige Anlage errichtet werden soll.
    - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
      - Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise sind bei der Errichtung von Hausgruppen max. 4 Gebäude zulässig. Die Hausgruppen sind darüber hinaus nur bis zu einer Gesamtlänge von 30 m zulässig.
    - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
      - Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBAuO darstellen, sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
      - Die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen dürfen zu max. 25 % für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Garagenzufahrt verwendet werden. Die Errichtung von Stellplätzen parallel zur Straße unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.
      - Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Bei Grundstück mit einer Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig.
    - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
      - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung gem. Eintragung in die Nutzungsschablone begrenzt. Beim Bau von Hausgruppen ohne Grundstücksteilung sind 4 einzelne Wohneinheiten zulässig. Beim Bau von Hausgruppen und Doppelhäusern ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. je einzelne Wohneinheit der Hausgruppe reduziert.
    - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
      - Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" sowie die Grünflächen "G 1" mit der Zweckbestimmung "Naturmaler Garten mit flächigem Gehölzbestand" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten.
      - Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Grünfläche "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturmaler Garten" sind bauliche und sonstige Anlagen für die Garten- und Freizeinutzung sowie Zufahrten zu Wohngebäuden ausnahmsweise auf bis zu maximal 20 % der Fläche zulässig.  
 Die genaue Abgrenzung zwischen den festgesetzten Grünflächen "G 1" und "G 2" wird im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend der Ergebnisse des Baum- und Artenschutzgutachtens angepasst.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
      - Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen wie z.B. Splittfugen- oder offenporigem Wabenfugenpflaster auszuführen.
      - Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu mindestens 60% gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten. Dabei sind auf mindestens 20% der zu begrünenden Fläche heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Flächen mindestens ein Baum der mit einem Stammumfang von mindestens 15/20, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.
      - Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von der Begrünpflicht ausgenommen sind straßenbündige Wand- und Fassadenflächen.

- Flächdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen.** Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei der Installation von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind diese mit der Dachneigung zu kombinieren und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünpflicht ausgeschlossen.
- Ab einer Mindestzahl von 2 ebenerdigen nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind je angefangene 4 Stellplätze mit mindestens einem Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu überstellen bzw. ist dieser den Stellplätzen in räumlicher Nähe zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzschalen von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzschalen sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfluten bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Begrünpflicht empfohlen.**
- Festsetzungen zu dem Erhalt von Bäumen werden im weiteren Verfahren ergänzt.**
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBAuO, § 9 Abs. 4 BauGB)**
  - Dachform, Dachaufbauten**
    - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.
    - Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig.
    - Zwerchhäuser sind mit gleichen Dächern auszuführen wie das Hauptdach des Gebäudes. Zwerchhäuser sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Fassadenbreite zulässig. Die Gesamtbreite aller Zwerchhäuser darf in Summe max. 1/2 der jeweiligen Gebäudefassadenbreite nicht überschreiten.
    - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einem untergeordneten Anteil der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Summe max. 1/2 der jeweiligen Breite der darunter liegenden Gebäudefassadenbreite nicht überschreiten. Je Einzeleinheit / Dacheinschnitt ist eine Gesamtbreite von max. 1/3 der darunter liegenden Gebäudefassadenbreite zulässig. Vom Organg oder Walm müssen Giebeln und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
  - Einfriedigungen**
    - Bauliche Einfriedigungen und Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 150 cm Höhe zulässig.
  - Mülltonnenstandplätze**
    - Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht vom öffentlichen Raum zu entziehen und mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen intensiv einzuzüchten.
  - Vorgärten**
    - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- Hinweise**

**Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.  
 Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) bis zu 50 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der benetzten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.  
 Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsfahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.  
 Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig.  
 Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortierung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

**Bodenfunde**

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 0631/ 20 16-390, Fax: 0631/ 20 16-333, E-Mail: archaologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Baumt, Abteilung Denkmalpflege Erdarbeiten sind bis spätestens zehn Werktagen vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

**Altlasten / Bodenschutz**

Hinweise zum Thema "Altlasten / Bodenschutz" werden im weiteren Verfahren ergänzt.

**Besonderer Artenschutz**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i.S. des § 7 BNatSchG dürfen darf die Beseitigung von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zudem erforderlicher Freilegermaßnahmen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten, aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen, sind die Bäume und Gebäude auf das Vorkommen o.g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel, und überwinternde Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o.g. Zeitraumes ist ggf. eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

**Denkmalschutz**

Hinweise zum Denkmalschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 29.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010 S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 29.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2385), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1408).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. 2019, S. 112).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 297).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

**Hinweise:**  
 DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umwelbelangen können beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

**Abstimmung**

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60-Bauamt	kataster geprüft		

**CAD - Planelemente**

Planseite	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Baum W106 Pl.dwg	16.12.21	
Digitaler Stadtgrundkarte	SDG W106 Pl.dwg	16.12.20	
textliche Festsetzungen	3-0423.docx	15.12.21	

**Verfahren**

Datum	Genehmigung
1. Auftragsabschluss durch den Statler gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.02.21
2. Einreichung der Bauzeichnung des Auftragsbeschlusses gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.02.21
3. Beschluss über die Anweisung des 1. Bauamts	
4. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	
5. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	
6. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Bauzeichnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
8. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	
9. Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Bauzeichnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
10. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	
11. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	
12. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	
13. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	
14. Einreichung der Bauzeichnung des Beschlusses über die Anweisung des 1. Bauamts	

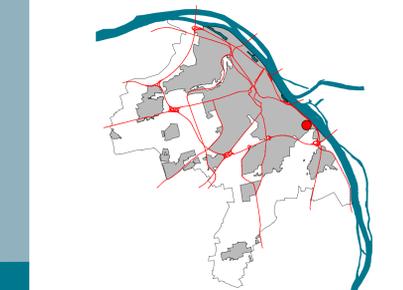
**Arbeitsplan**

Bearbeiter/in	Grob	Datum
Zeichner/in	Neumert	
Abteilungsleiter	Geßler	
Strobach	Reinhardt	

**Amtsleiter** Mainz Ausgefertigt, Mainz  
 Beigeordnete Oberbürgermeister

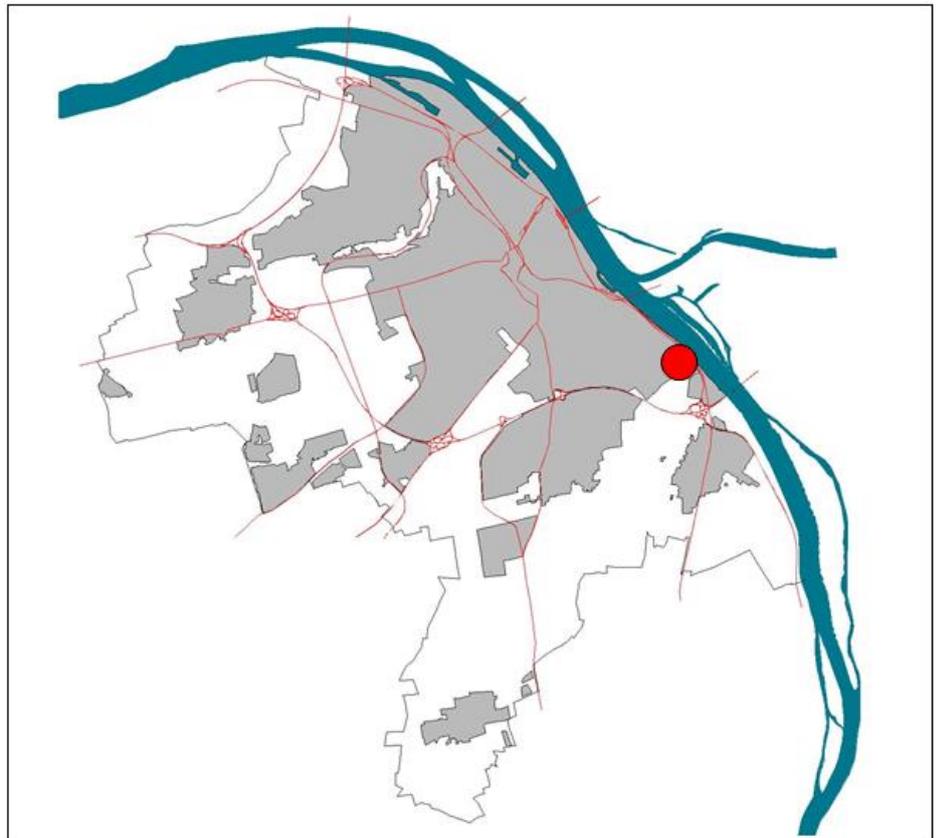
**Landeshauptstadt Mainz**  
 Stadtplanungsamt  
 Bebauungsplan  
 Planstufe I

"Moritzstraße"



## Begründung

Bebauungsplan  
"Moritzstraße (W 106)"



Stand: Planstufe I

## Begründung zum Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Erfordernis der Planung.....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	5
4.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	6
5.	Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2.1	Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage) .....	7
5.2.2	Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage).....	8
5.2.3	Absolute Grundfläche (siehe Plan 3 der Anlage) .....	8
5.2.4	Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 4 der Anlage) .....	9
5.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	10
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
5.5	Anzahl der Wohneinheiten (WE) (siehe Plan 5 der Anlage) .....	11
5.6	Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage) .....	11
5.7	Bäume und Sträucher .....	12
5.8	Dachformen .....	12
5.9	Einfriedungen .....	12
6.	Erschließung.....	13
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	13
7.1	Städtebauliches Konzept .....	13
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3.1	Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) .....	15
7.3.2	Geschossflächenzahl.....	16
7.3.3	Gebäudehöhen / Geschossigkeit .....	16
7.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	17
7.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	17
7.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten .....	18
7.7	Grünflächen.....	18
7.8	Anzahl der Wohneinheiten .....	18
7.9	Grünplanerische Festsetzungen .....	19
7.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
7.10.1	Dachform / Dachneigung .....	20
7.10.2	Einfriedungen / Vorgärten .....	20
8.	Fachgutachten .....	21
8.1	Schallschutz .....	21

8.2	Artenschutz .....	21
8.3	Baumgutachten .....	21
9.	Klimarelevante Aspekte .....	21
10.	Belange des Denkmalschutzes .....	22
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	22
12.	Statistik.....	22
13.	Kosten .....	22

## Anlagen

- Bestandsaufnahme

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 106" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Weisenau. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Weisenau, Flur 1 und 6 und wird begrenzt:

im Nordosten durch:

- die hinteren Grenzen der Grundstücke nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße",
- die "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", ausgenommen des Flurstücks Flur 6, Flst. 56/78,
- sowie die "Wormser Straße",

im Südosten durch:

- die Kante der Bebauung in Abgrenzung des ehemaligen Steinbuchgeländes,

im Südwesten durch:

- die Kante der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im südwestlichen Bereich der "Moritzstraße",

im Nordwesten durch:

- die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke südlich der "Chattenstraße",
- sowie die Flurstücke Flur 1, Flst. 670/3, Flst. 671/1 und Flst. 672/9.

## 2. Erfordernis der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind zu einer Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität zu führen.

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit bestand auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese neuen Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden bebaut. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Im Bereich der "Moritzstraße" wurde bereits ein Vorhaben realisiert, welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde und durch seine äußeren Abmessungen zu einer Ausweitung der Einfügungskriterien gemäß § 34 BauGB für zukünftige Bauvorhaben beiträgt.

Die Realisierung weiterer derartiger Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung lässt befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) und einer weiteren baulichen Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es, die vorhandene überwiegend offene, kleinteilige Struktur zu sichern.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

### **3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Bei dem Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren untersucht und in dieser Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

#### 4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

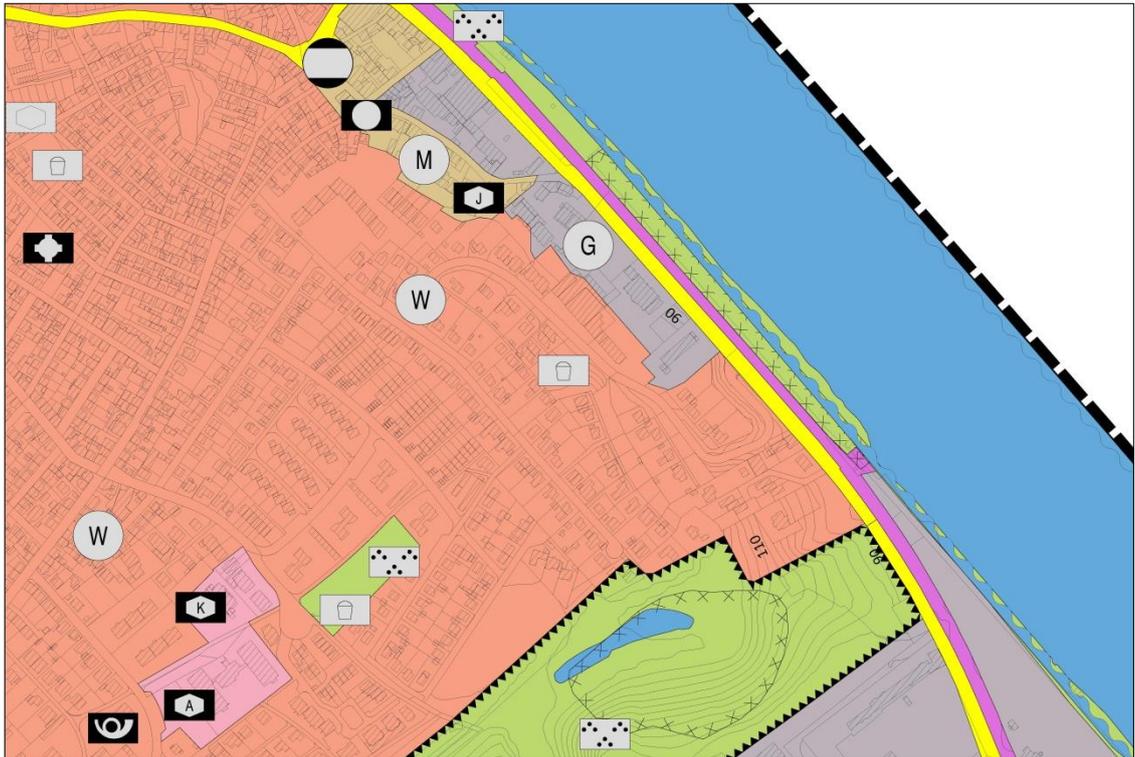


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die im Bebauungsplan als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzten Bereiche entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### 5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit teilweise hohem Anteil an Grün- und Freiflächen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als kleinteilig strukturierte Einzelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise dar. Im westlichen Bereich sind einige Häusergruppen in Form von Reihenhäusern vorhanden. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser im Gebiet vorzufinden.

Der Geltungsbereich charakterisiert sich durch Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich ca. 620 m<sup>2</sup> und einer gegenüber den jeweiligen Straßen zurückversetzten Bebauung mit ausgeprägten Vorgartenbereichen und teilweise Einhaltung von Baufluchten, insbesondere entlang der Moritzstraße.

Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der überwiegend gärtnerisch genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend frei ist.

In einigen Bereichen des Geltungsbereiches sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen in Form von Wohnbebauungen in zweiter Reihe sowie in Form von großkubaturigen Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern erkennbar ("Moritzstraße 73", "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 7a-7d, 10-12a"). Die hier neu entstandenen Gebäude weisen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke auf als die bisherige, bestehende Bebauung.

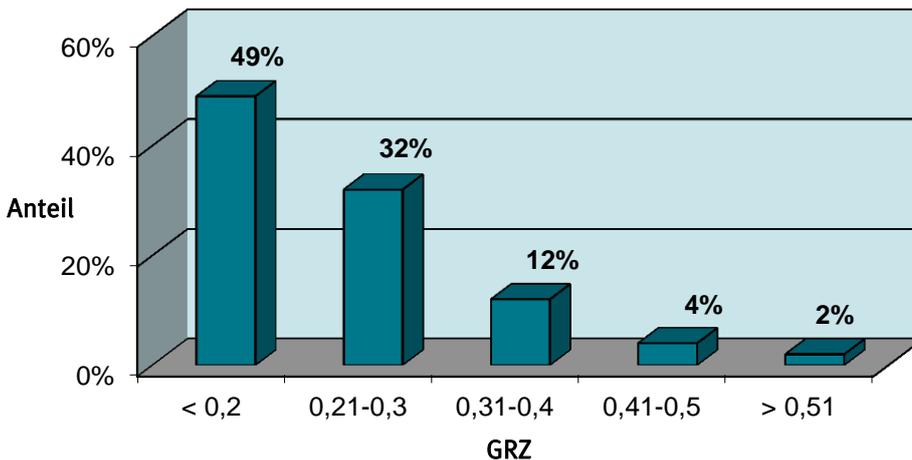
Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese Erhebungen betreffen die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundstücksgrößen, die Zahl der Vollgeschosse und die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Arten der Nutzungen beschränken sich auf einen Heilpraktiker, ein Softwareunternehmen, Rechtsanwälte sowie eine Vermögensberatung. Sämtliche aktuell vorhandenen Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage)



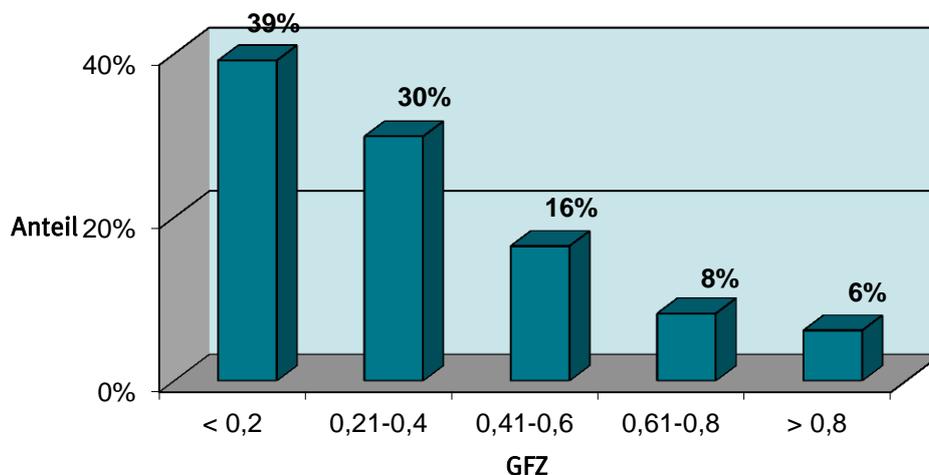
Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend unter 0,3, wobei ca. 49 % der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,2 aufweisen. Lediglich 6 Grundstücke weisen eine GRZ von über 0,41 auf und damit eine deutlich höhere Überbauung als in der Umgebung üblicherweise vorgefunden wird.

Bei der Analyse der baulichen Dichte wird ersichtlich, dass diese im Geltungsbereich nicht überall einheitlich ist, sondern je nach Lage Unterschiede

aufweist. Insbesondere im Bereich der Reihenhausbebauung im nordwestlichen Geltungsbereich, der Bebauung in der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 7a-d und 19" sowie in der "Wormser Straße 169a" ist eine höhere bauliche Dichte vorzufinden als im restlichen Geltungsbereich.

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Bebauung werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten unversiegelten Grundstücksflächen vorzufinden ist.

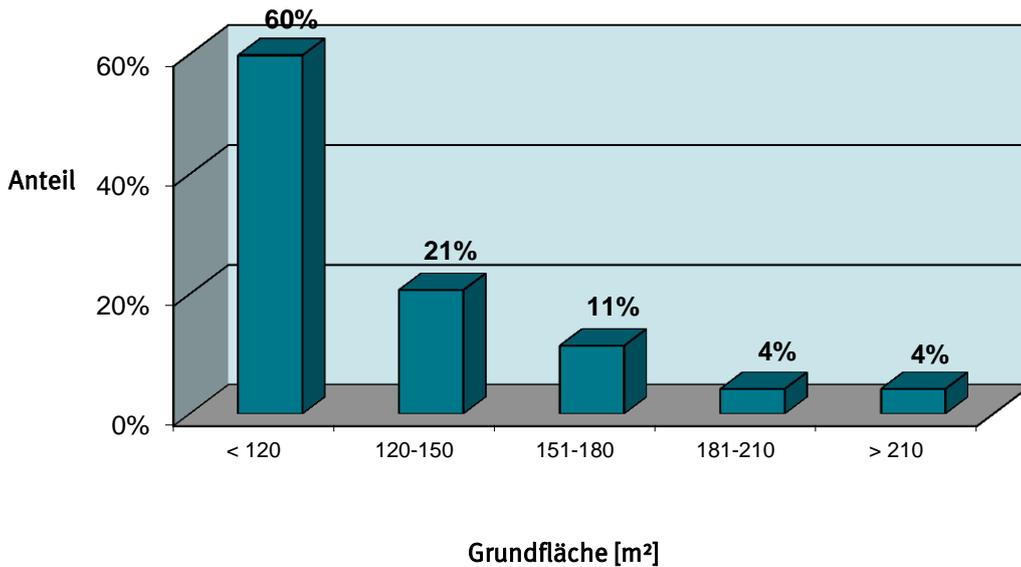
### 5.2.2 Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage)



Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden lediglich die jeweiligen Vollgeschosse der Bestandsgebäude angerechnet. Ausgenommen wurden allerdings die ausgebauten Dachgeschosse. Die dargestellte GFZ entspricht damit nicht der Definition gemäß BauNVO, sondern gibt einen städtebaulichen Wert an, der zusammen mit der Grundstücksgröße einen Hinweis auf die vorhandenen Wohn- und Nutzflächen gibt. Hier zeigt sich eine annähernd ähnliche prozentuale Verteilung wie bei der Grundflächenzahl (GRZ). Aufgrund der schwer durchführbaren Ermittlung der exakten Größenwerte werden diese Berechnungsergebnisse zur GFZ nur als Anhaltswert für die Bestimmung der städtebaulichen Parameter herangezogen.

### 5.2.3 Absolute Grundfläche (siehe Plan 3 der Anlage)

Neben der relativen Ausnutzung eines Grundstückes (GRZ) wirkt sich vor allem auch die absolute Bebauungsgröße bzw. Gebäudegrundfläche auf die äußere Wirkung eines Gebäudes aus. Gerade bei sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen könnten bei einer ausschließlich relativen Ermittlung über die GRZ sehr unterschiedlich große Baukörper entstehen. Die vorhandene Struktur ist jedoch durch ähnliche Gebäudekubaturen bezüglich ihrer Größe geprägt. Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild auch langfristig zu erhalten ist daher die Definition und Festsetzung einer absoluten Gebäudegrundfläche im Bebauungsplanverfahren zielführend.



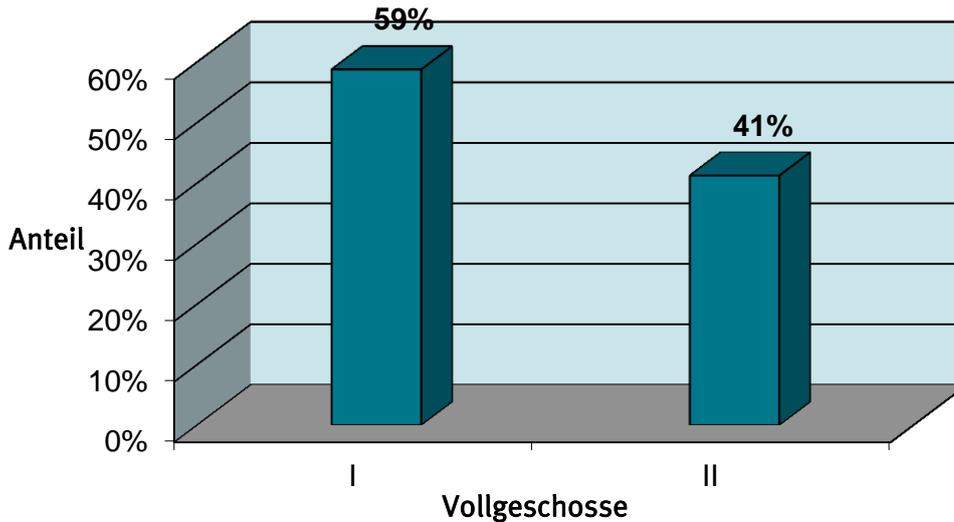
Bei der Ermittlung der absoluten Grundfläche (GR) zeigt sich, dass Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 120 m<sup>2</sup> deutlich dominieren. Nur vereinzelt treten Gebäude mit größeren Grundflächen hervor. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Reihenhäuser sowie Doppelhäuser. Ebenfalls sticht der Neubau in der "Moritzstraße 73" mit einer größeren Grundfläche innerhalb des Straßenzuges hervor.

Für die Definition der planerisch festzusetzenden Gebäudegrundflächen werden daher nicht die absolut größten Gebäude herangezogen, sondern ein solches Maß gewählt, welches den Charakter des jeweiligen Teilbereiches dominiert und bestimmt. Aufgrund der vorgefundenen Unterschiede innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich hierdurch differenzierte Festsetzungen für einzelne Straßenzüge bzw. definierte Bereiche.

#### 5.2.4 Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 4 der Anlage)

Für den Gebietscharakter stellt der von außen städtebaulich wahrnehmbare Eindruck der jeweiligen Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe ein wichtiges Kriterium dar.

Die Gebäude im Geltungsbereich sind sowohl ein- als auch zweigeschossig. Überwiegend sind eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Eine räumliche Zonierung lässt sich nicht eindeutig abgrenzen. Entlang der "Moritzstraße" sind vor allem zwischen "Chattenstraße" bis zur Höhe der Straße "Römerberg" Häuser mit zweigeschossiger Bebauung vorzufinden. Ebenfalls überwiegt eine zweigeschossige Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" sowie der "Wormser Straße". Insgesamt sind der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses im Bereich der eingeschossigen Einzelhausbebauung von Bedeutung.



Gebäude, mit drei oder mehr Vollgeschossen, sind nicht vorhanden. Entsprechend wird für die Festlegung der künftigen Bebaubarkeit in den "Allgemeinen Wohngebieten" die Ein- und Zweigeschossigkeit als Maßstab herangezogen.

### 5.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise charakterisiert, wobei die Gebäude überwiegend als Einzelhäuser errichtet sind. Eine Ausnahme stellen die "Moritzstraße 25 bis 39" sowie die "Wormser Straße 171a bis 171f" dar, dort sind Häusergruppen in Form von je drei bis vier Reihenhäusern vorzufinden. In der "Moritzstraße 47 bis 57" findet man Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser.

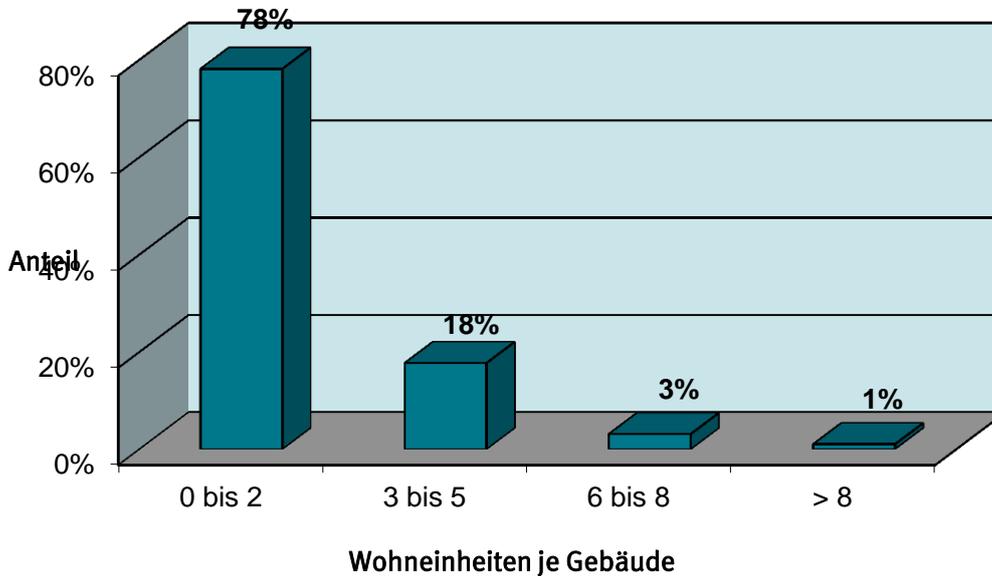
Entlang der "Moritzstraße" besteht überwiegend eine traufständige Stellung der baulichen Anlagen bzw. Wohngebäude. Auch in der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" ist vorwiegend eine traufständige Bebauung vorzufinden, jedoch sind in diesem Bereich einige giebelständige Häuser vorhanden.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude entlang der Erschließungsstraßen "Moritzstraße" sowie "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" sind größtenteils in einem Abstand von 3 bis 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Entlang der privaten Wegeerschließungen im Nordwesten sowie im Südosten des Geltungsbereiches des "W 106" ist kein einheitlicher Abstand der Gebäude zur Verkehrsfläche ablesbar. Insbesondere im Bereich der "Moritzstraße" sind Baufluchten erkennbar. Durch den Abstand der Gebäude zur Straße ergeben sich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche. Die überbaute Grundstücksfläche erstreckt sich meist 18 bis 27 Meter tief (ab der Verkehrsfläche) in die Grundstücke hinein. Hiervon weichen lediglich die Bereiche mit einer Bebauung in zweiter Reihe (z.B. "Moritzstraße 32a, 34 und 40a") ab.

Garagen und Stellplätze stehen vorwiegend im seitlichen Grenzabstand. Die Anordnung von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen besteht nur in Einzelfällen.

### 5.5 Anzahl der Wohneinheiten (WE) (siehe Plan 5 der Anlage)



Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilige strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 bis 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude.

In den Mehrfamilienhäusern sind 3 bis 10 Wohneinheiten je Gebäude vorhanden. Diese befinden sich vor allem nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" sowie im westlichen Geltungsbereich des "W 106" südwestlich der "Moritzstraße".

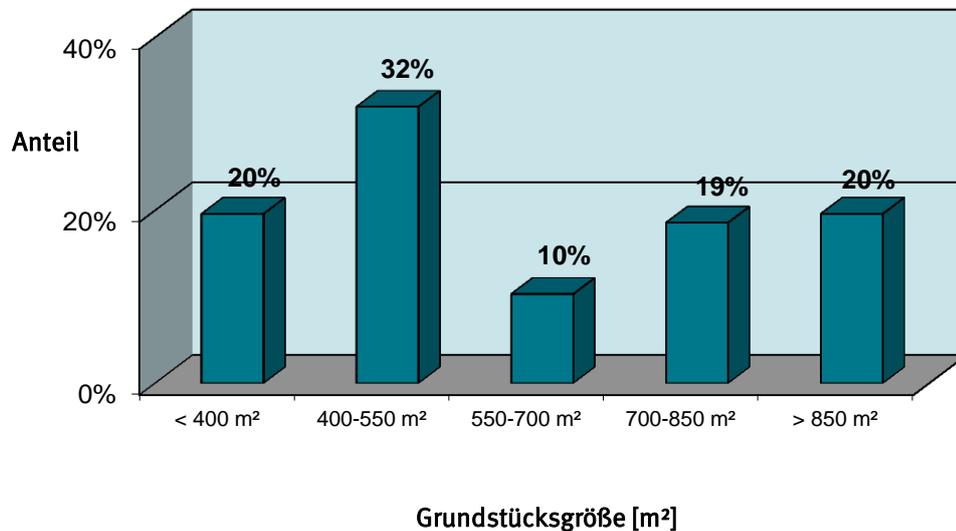
Bei Neubauvorhaben (z.B. "Moritzstraße 73") besteht die Tendenz einer deutlich höheren Ausnutzung je Gebäude bzw. der vorhandenen Wohneinheiten.

### 5.6 Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage)

Das Siedlungsgebiet im Geltungsbereich des "W 106" ist von großen privaten Grundstücken geprägt, in deren rückwärtigen Bereichen großflächige, zusammenhängende Grünräume ausgebildet sind.

Im Mittel ergibt sich dabei eine Grundstücksgröße von ca. 620 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung zeigt, dass auf den meisten Grundstücken noch ein erhebliches Flächenpotenzial besteht, welches von den Eigentümer:innen für eine Nachverdichtung herangezogen werden könnte. Dies würde auch unerwünschte städtebauliche Effekte wie eine vermehrte Inanspruchnahme von Freiflächen durch zusätzliche Bebauung, Nebenanlagen und Stellplätze mit sich bringen. Kleinere Grundstücksgrößen können vor allem den Reihenhauszeilen sowie Bereichen, in welchen Grundstücke geteilt wurden, zugeordnet werden. Die

Teilung von Grundstücken zur Bebauung in zweiter Reihe, zeigt sich insbesondere im nordöstlichen Bereich der "Moritzstraße".



## 5.7 Bäume und Sträucher

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive Begrünung aus. Die Vorgartenbereiche sowie rückwärtigen Gartenbereiche weisen teilweise einen ausgeprägten Bewuchs auf. Dort befinden sich auch Bäume, die den Grüncharakter des Gebietes deutlich prägen. Durch das starke topographische Gefälle des Plangebietes findet man einige Böschungen mit ausgeprägtem Bewuchs vor.

Weiterhin grenzt das südöstlich im Geltungsbereich gelegene Grundstück an der "Wormser Straße 173" unmittelbar an das Umwelt-Bildungszentrum (außerhalb des Plangebietes) und prägt durch eine Grünfläche von ca. 5.700 m² Größe ebenfalls den Grüncharakter des Gebietes.

*Eine genauere Untersuchung des Grünbestandes erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens im Rahmen eines Gutachtens.*

## 5.8 Dachformen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Dachform "Satteldach" dominiert. Walmdächer sind lediglich bei vier Gebäuden vorzufinden. Sehr vereinzelt sind Flachdächer vorzufinden, die jedoch eine deutliche Abweichung zur umgebenden Dachstruktur darstellen.

## 5.9 Einfriedungen

Im Geltungsbereich des "W 106" ist die Einfriedung der Grundstücke charakterisiert durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50 m. Höhere Einfriedungen sind lediglich in Form von

Hecken, jedoch nicht als bauliche Anlagen vorhanden. Die relativ niedrigen Einfriedungen ermöglichen eine gute Wahrnehmbarkeit der grünen Vorgartenbereiche, wodurch die privaten Freiräume ein positives, begrüntes Straßenbild ergeben.

## **6. Erschließung**

Da es sich um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die Straßen "Moritzstraße", "Dr.-Friedrich Kirchhoff-Straße" und "Wormser Straße" erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrswegenetz angebunden. Die bestehenden Zufahrtswege zu den Grundstücken im Innenbereich befinden sich im Privateigentum.

In geringer Entfernung des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle an die Autobahn "A 60", die über die Landesstraße L 431 vom Plangebiet aus erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Bushaltestellen im Umfeld des Plangebietes sowohl am "Paul-Gerhardt-Weg", als auch an der "Bleichstraße" sowie an der "Wormser Straße" gegeben.

Die im Plangebiet bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung und Lage in den Bebauungsplan übernommen. Der bisherige Umfang bleibt auch weiterhin beibehalten.

## **7. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Städtebauliches Konzept**

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan gefestigt. Insgesamt wird die vorhandene aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern durch die getroffenen Festsetzungen auch zukünftig gesichert.

Gebietsübergreifend sind die vorhandenen, grünen rückwärtigen Grundstücksbereiche vor allem entlang der Randbereiche des Plangebietes prägend und werden im Bebauungsplanentwurf konsequent durch die Festsetzungen von einer Bebauung freigehalten.

Durch die Bebauung in zweiter Reihe zwischen der "Moritzstraße" und der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterentwickelt werden kann, entsteht hier im Vergleich zu den Randbereichen eine eher flächenhafte Bebauung der Grundstücke mit dazwischenliegenden Grünbereichen.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Verkehrsflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem sind

neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch kleinere Handwerksbetriebe sowie Läden (spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte) mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk) zulässig, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt und sind damit im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und dem notwendigen erhöhten Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Wohngebietes stören. Darüber hinaus würden Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund ihrer grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung stehen Bereiche der Grundstücke für eine Bebauung nicht zur Verfügung und erhalten feste überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen sowie absolute maximale Grundflächen. Im Gegenzug können jedoch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden oder es können Neubauten in entsprechender maximal zulässiger Größenordnung errichtet werden. Für wenige der bestehenden Gebäude trifft diese Erweiterungsmöglichkeit jedoch nicht zu. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die bezüglich ihrer Größe (überbaute Grundfläche) oder der hohen Ausnutzung der Grundstücke (GRZ) weder für den Bereich charakteristisch noch mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „W 106“ vereinbar sind (z.B. "Moritzstraße 73").

Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, sind über den Bestandsschutz gesichert.

Im östlichen Geltungsbereich zwischen der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" und der "Moritzstraße" sind zur Weiterführung der bestehenden kleinteiligen Struktur, Bebauungen in zweiter Reihe innerhalb der maximal zulässigen Größenordnung zulässig. Hierbei handelt es sich um Bereiche in denen die bestehende Bebauungsstruktur weiterentwickelt werden kann und eine vertretbare städtebauliche Verdichtung, die mit den Zielen des Bebauungsplanes „W 106“ vereinbar ist, ermöglicht wird.

Bei der Festsetzung der Werte zum Maß der baulichen Nutzung wird durch die o. g. mögliche Erweiterung der Bebauung bzw. Neubebauung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

### 7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

Die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eine der städtebaulichen Hauptmerkmale im "W 106". Auch die an das Plangebiet im Südwesten angrenzenden Siedlungsbereiche weisen dieses Hauptmerkmal auf. Trotz der festgesetzten relativ niedrigen Grundflächenzahl würden bei den zum Teil sehr großen Grundstücken mit hohen Grundstückstiefen Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen zulässig, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Rahmen als auch die in den angrenzenden Baugebieten vorhandene Bebauung deutlich überschreiten würden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es aufgrund der durch diese Gebäudekubaturen zur Verfügung stehenden Geschossfläche zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kommt und dies mit all den hieraus resultierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen, die unter Punkt "4.5 Anzahl der Wohneinheiten" beschrieben sind, zu städtebaulichen Spannungen führt.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen in großen Teilen des Geltungsbereiches unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Dies dient vor allem der Sicherung der aktuell vorhandenen Bebauungsstruktur. Damit sollen unerwünschte städtebauliche Effekte wie die starke Versiegelung von Freiflächen ausgeschlossen und die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur gesichert werden. Darüber hinaus sind die festgesetzten Grundflächenzahlen mit einer absoluten Grundfläche pro Gebäude gekoppelt. Diese Koppelung dient dazu, die Bebauung der großen Grundstücke auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen und zu große Baukörper zu vermeiden.

Die festgesetzte GRZ variiert im Geltungsbereich zwischen 0,25 und 0,40 und orientiert sich jeweils an der vorhandenen Grundstücksausnutzung in den einzelnen Teilbereichen und bewegt sich damit im Rahmen der Orientierungswerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA).

Im östlichen Geltungsbereich, südlich der "Wormser Straße" sowie im westlichen Geltungsbereich in Abschnitten der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" und südlich der "Moritzstraße" wird eine GRZ von 0,35 bis 0,40 festgesetzt, um hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Diese Bereiche weisen heute bereits eine höhere bauliche Dichte auf als die restlichen Teilbereiche im "W 106". Einzig die in einem Teilbereich bestehende und weiterhin als zulässig festgesetzte GRZ von 0,45 überschreitet den in der Baunutzungsverordnung festgeschriebenen Orientierungswert um 0,05. Die Überschreitung ist bereits im Bestand vorhanden und wird in diesem Bereich als städtebaulich vertretbar erachtet. Die Festsetzung einer geringeren GRZ würde einen unerwünschten starken Eingriff in das bestehende Privateigentum zur Folge haben.

Die Festsetzung der absoluten Gebäudegrundfläche (GR) ergibt sich aus dem ermittelten Maß der vorhandenen Bebauung. Auch hier werden Bereiche definiert, in denen unterschiedlich große Gebäudegrundflächen in verschiedenen Teilbereichen zulässig sind.

Damit sich die zulässigen Gebäudeabmessungen bzw. die hieraus resultierenden möglichen Gebäudekubaturen bei den, in Teilbereichen zulässigen,

Doppelhäusern und Hausgruppen ebenfalls in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen, ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die maximal zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf zwei Drittel der jeweils festgesetzten Grundfläche festgelegt. Bei der Errichtung von Hausgruppen ist die maximal zulässige Grundfläche je Einzeleinheit einer Hausgruppe im gesamten Geltungsbereich auf 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Beschränkung erfolgt um die städtebauliche Wirkung der Gebäudekubaturen einander anzupassen. Bei Doppelhäusern geht die städtebauliche Wirkung stets vom gesamten Baukörper aus. Um die Gebäudekubatur gegenüber den Einzelhäusern nicht zu verdoppeln, ist die Größe der Haushälften entsprechend beschränkt.

### 7.3.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Geltungsbereich verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und der GRZ wird das städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert.

### 7.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Charakteristisch für den gesamten Geltungsbereich des "W 106" ist entsprechend der Analyse eine Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen, teils mit ausgebautem Dachgeschoss. Aus dem Grund wird im überwiegenden Geltungsbereich eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Einige Teilbereiche sind durch eine überwiegend eingeschossige Bebauung geprägt. Für diese Bereiche sind zur Erhaltung der Gestalt eine niedrigere Gebäudehöhe sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden mittels einer Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe sowie Höhe der Gebäudeoberkante bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die bestehende Geländeoberfläche festgesetzt, an dem Standort an dem die bauliche oder sonstige Anlage errichtet werden soll.

Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Verkehrsfläche, da im nordöstlichen Geltungsbereich ein starkes topografisches Gefälle von Südwesten nach Nordosten besteht und ein Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch deutlich erschwert wird. Da der gesamte Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Geländeoberfläche nur noch geringen Veränderungen unterliegt, da keine größeren Erdarbeiten mehr z. B. für die Errichtung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Höhenfestsetzung ermöglicht des Weiteren auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

Da im Geltungsbereich nahezu ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern bestehen, sind neben der absoluten Gebäudehöhe auch die vorhandenen Trauflinien, bzw. Traufhöhen ein prägendes Merkmal für das städtebauliche Erscheinungsbild im "W 106".

Um diese bestehenden Trauflinien als stadtgestalterisches Element beizubehalten wird zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe anhand des analysierten Gebäudebestandes festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird vermieden, dass bauliche Anlagen durch die Errichtung von Staffelgeschossen, die städtebaulich unerwünschte und untypische Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entfalten.

#### **7.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

Im gesamten Geltungsbereich wird, entsprechend der vorhandenen Bebauung, eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung zu den jeweiligen Gebäudetypen. Zum Erhalt der aktuellen Struktur sind in einigen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den übrigen Bereichen sind aufgrund des vorherrschenden Charakters der vorhandenen teilweise dichteren Bebauung auch Hausgruppen zulässig.

Bei der Errichtung von Hausgruppen sind maximal 4 Einzelhäuser in einer Hausgruppe mit einer Gesamtlänge von maximal 30 Metern festgesetzt, um die Errichtung von langen Gebäudezeilen zu vermeiden, die in den jeweiligen Bereichen als untypisch betrachtet werden.

#### **7.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Baugrenzen mit einem definierten Abstand zur Straße festgesetzt, welcher sich an der bisherigen Bebauung und Gebäudestellung orientiert.

In dem gesamten Geltungsbereich sind rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, um die bestehenden inneren Freiräume, die hier wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes beitragen und für die kleinklimatische Situation von Bedeutung sind, von einer Bebauung freizuhalten.

Die festgesetzte Tiefe der rückwärtigen Baugrenze orientiert sich dabei am Bestand und bietet den Grundstückseigentümern damit ausreichend Möglichkeiten für die Bebauung der Grundstücke.

Je nach Prägung im Bestand wird eine überbaubare Grundstückstiefe von 14 bis 18 Metern definiert. Eine Ausnahme bilden "tiefere" Baufenster im westlichen Geltungsbereich nördlich und südlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", da hier keine klare Bebauungsstruktur aus der Bestandsanalyse ableitbar ist. Die Tiefe der hier festgesetzten Baufenster gewährt ausreichend Möglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden.

Eine Besonderheit bildet der Bereich im Kern des Geltungsbereiches, zwischen der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" und nordöstlich der "Moritzstraße", da hier bereits rückwärtige Bebauungen im Bestand vorliegen. Diese werden durch die Festsetzung entsprechender Baufenster in ihrem Bestand gesichert und weitere Baufenster zur Fortführung der vorhandenen Strukturen festgelegt. Die Schließung bestehender Baulücken nordöstlich der "Moritzstraße" wird durch die festgesetzten Baufenster ermöglicht. Die prägende bestehende Bauflucht soll hierbei aufgenommen werden.

## 7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Um die typischen Vorgartenbereiche zu erhalten, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zudem dürfen die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen maximal zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden.

Der Ausschluss der Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße, sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite dienen der Erhaltung der städtebaulich wirksamen Raumkanten der öffentlichen Straßen und sollen verhindern, dass die vorhandenen Einfriedungen durch zu große Öffnungen unterbrochen werden.

## 7.7 Grünflächen

Im südöstlichen Geltungsbereich des "W 106" befinden sich südlich der "Wormser Straße" zusammenhängende Freiflächen mit Gartennutzung. Diese privaten Grünflächen weisen teilweise einen hochwertigen Gehölzbestand auf und sollen als innergebietliche Grünstrukturen dauerhaft in ihrer Funktion gesichert werden. Eine Bebauung dieser Flächen, auch mit Nebenanlagen etc. ist in Teilbereichen städtebaulich nicht gewünscht.

Grünflächen besitzen vielfältige ökologische, klimatische und soziale Funktionen. Aufgrund der thermischen Gunstwirkungen der Vegetation können Grünflächen als kühlende Trittsteine innerhalb der Bebauung fungieren. Mit dem Erhalt der Grünflächen kann somit zur Minderung des städtischen Wärmeinseleffektes, der Anpassung an die Folgen des Klimawandels und gleichzeitig auch der Sicherung der Wohnumfeldqualität beigetragen werden.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche "G 1" mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Garten mit flächigem Gehölzbestand" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünflächen wird hierdurch dauerhaft erhalten.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Gärten" sind bauliche und sonstige Anlagen für die Garten- und Freizeitnutzung sowie Zufahrten ausnahmsweise auf bis zu maximal 30 % der Fläche zulässig. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass bauliche Anlagen wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, befestigte Flächen etc. errichtet werden dürfen, ebenso wie Flächen für eine gärtnerische Nutzung.

*Die genaue Abgrenzung zwischen den festgesetzten Grünflächen "G 1" und "G 2" wird im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend der Ergebnisse des Baum- und Artenschutzgutachtens angepasst.*

## 7.8 Anzahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit Wohngebäuden geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) aufweisen (siehe Bestandsanalyse). Angesichts allgemein hoher Grundstückskosten wird für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau

von Mehrfamilienhäusern erkennbar, die im Geltungsbereich des "W 106" atypisch sind.

Die hohe Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden führt bei großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen Problemen mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und kann städtebauliche Spannungen auslösen. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Im Zuge der Planung wird im Geltungsbereich des "W 106" die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet geboten, ohne dabei den städtebaulichen Charakter des Gebietes negativ zu beeinträchtigen. Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt.

Die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten orientiert sich dabei im Wesentlichen am ermittelten Bestand. Entsprechend der Festsetzung der baulichen Dichte erfolgt auch bei der Zahl der Wohneinheiten eine Gliederung in unterschiedliche Teilbereiche. Im überwiegenden Geltungsbereich werden je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen. Um den aktuellen Ansprüchen an moderne Wohnformen gerecht zu werden, werden in einigen Bereichen 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Diese Zahl entspricht immer noch dem Charakter des Quartiers mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) und gibt gleichzeitig die Möglichkeit für eine dem Gebiet angemessene zusätzliche Ausnutzung und damit einer maßvollen Nachverdichtung.

Ein nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" gelegener Bereich weist zukünftig mit 5 WE die höchste Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf, da diese Anzahl im Bestand bereits vorhanden ist und eine Sicherung des Status Quo erfolgen soll.

Im gesamten Geltungsbereich ist bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen die Anzahl der Wohneinheiten je Einzeleinheit auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, um eine zu hohe Wohnungsdichte im Vergleich zu einer Einzelhausbebauung zu vermeiden.

Allgemeine Ansprüche nach einem erhöhten Wohnungsbedarf werden durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **7.9 Grünplanerische Festsetzungen**

### **7.9.1 Bodenversiegelung**

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern, den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und damit den Wasserhaushalt zu fördern, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert.

## 7.9.2 Anpflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des "grünen Charakters" des "W 106". Die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen sollen gesichert und in Teilen ergänzt werden.

Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich des "W 106" bei.

Die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Parkierungs- und Verkehrsflächen dienen einer optischen Gliederung der Verkehrsflächen und führen zu einer Reduzierung der Flächenerwärmung wodurch sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang, wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich wiederum positiv auf das Lokalklima auswirkt.

## 7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 7.10.1 Dachform / Dachneigung

Der Geltungsbereich des "W 106" ist durch Gebäude mit geneigten Dächern mit unterschiedlicher Dachneigung geprägt, wobei eindeutig "Satteldächer" die vorherrschende Dachform bilden. Diese Dachform soll daher auch weiterhin beibehalten werden.

Da eine "Dachlandschaft" wesentlich durch Dachaufbauten beeinflusst wird, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten geregelt. Die äußere Gestalt eines Gebäudes mit geneigtem Dach ist stets durch ein Zusammenspiel aus Fassade und Dachfläche geprägt. Die Wirkung von Dachflächen selbst wird wiederum durch die Errichtung von Gauben und Einschnitten eingeschränkt, da diese zu einer "Zerschneidung" der Dachflächen führen. Großformatige Gauben können zudem eine Wirkung erzeugen, die einem zusätzlichen Geschoss gleichkommt. Damit die Dachflächen nicht zu stark mit Dachaufbauten belegt werden, erfolgt eine Begrenzung der Größe von Dachgauben und Dacheinschnitten.

### 7.10.2 Einfriedungen / Vorgärten

Um die Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten im überwiegenden Geltungsbereich beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune zukünftig nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 Metern zulässig. Darüber hinaus soll der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten ein Verdrängen der begrünten Grundstücksteile minimieren.

Von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind nur die jeweiligen Grundstücksgrenzen betroffen, welche an eine öffentliche Fläche (Verkehrsflächen) angrenzen.

Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind sowohl Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten als auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Definition Vorgarten:

*Der Vorgarten ist der Bereich eines Grundstückes, der zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den tatsächlich errichteten Gebäuden liegt.*

*Ein Vorgarten ist üblicherweise der Eingangsbereich eines Grundstückes, zwischen Gebäude und Verkehrsfläche und als Garten gestaltet. Innerhalb des Vorgartens sind neben Grünflächen vor allem die fußläufige Zuwegung zum Hauseingang, die Abgrenzung zur Verkehrsfläche (z.B. durch eine Einfriedung), meist eine Grundstückszufahrt / PKW-Stellplatz und ein Platz für Mülltonnen vorhanden.*

*Eckgrundstücke verfügen regelmäßig gegenüber beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen über einen Vorgarten, der den getroffenen Anforderungen unterliegt.*

*Bei Grundstücken, auf denen die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet sind und damit der überwiegende Gartenanteil zwischen Gebäude und Verkehrsfläche zum Liegen kommt, sind die Vorgaben zu Vorgärten für den Bereich entlang der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 3,0 Metern anzuwenden.*

## **8. Fachgutachten**

### **8.1 Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirken Straßenlärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm und Gewerbelärm einwirken. Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

### **8.2 Artenschutz**

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

### **8.3 Baumgutachten**

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## **9. Klimarelevante Aspekte**

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## 10. Belange des Denkmalschutzes

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## 11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "W 106" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu regeln. Die Planung löst nach aktuellem Sachstand keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

## 12. Statistik

Plangebietsgröße	86.310 m <sup>2</sup>	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	63.747 m <sup>2</sup>	73,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	9.436 m <sup>2</sup>	10,9 %
Private Verkehrsflächen	1.045 m <sup>2</sup>	1,2 %
Öffentliche Grünflächen	1.959 m <sup>2</sup>	2,3 %
Private Grünflächen	10.123 m <sup>2</sup>	11,7 %

Anzahl der bestehenden Wohneinheiten ca. 177 WE

## 13. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*

## Begründung

## Anlage 1

Bestandsaufnahme

Bebauungsplan  
"Moritzstraße (W 106)"

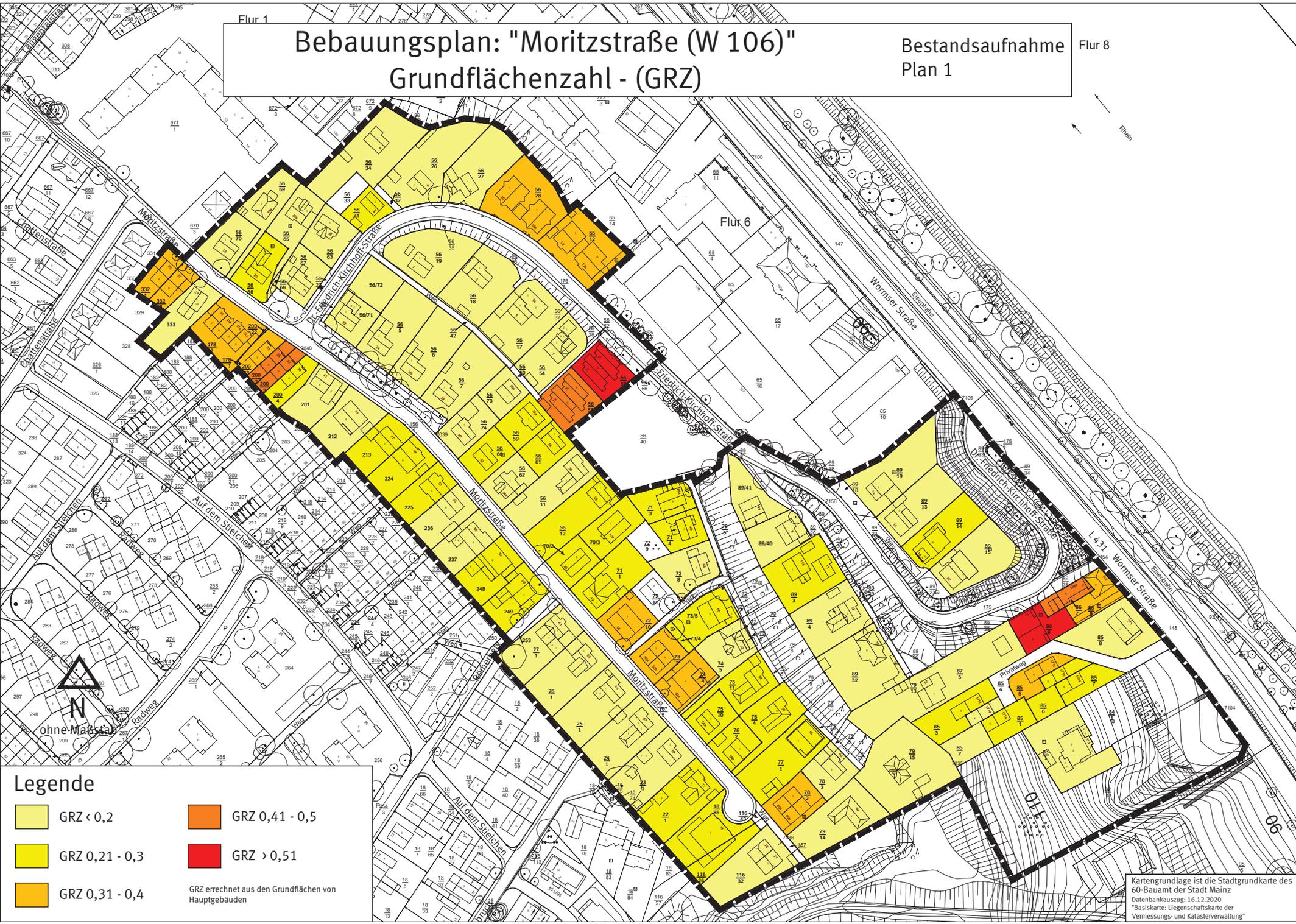


# Bebauungsplan: "Moritzstraße (W 106)"

## Grundflächenzahl - (GRZ)

Bestandsaufnahme  
Plan 1

Flur 8



### Legende

- |   |   |
|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRZ < 0,2      | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffcc99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRZ 0,41 - 0,5 |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRZ 0,21 - 0,3 | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRZ > 0,51     |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff9900; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GRZ 0,31 - 0,4 |   |

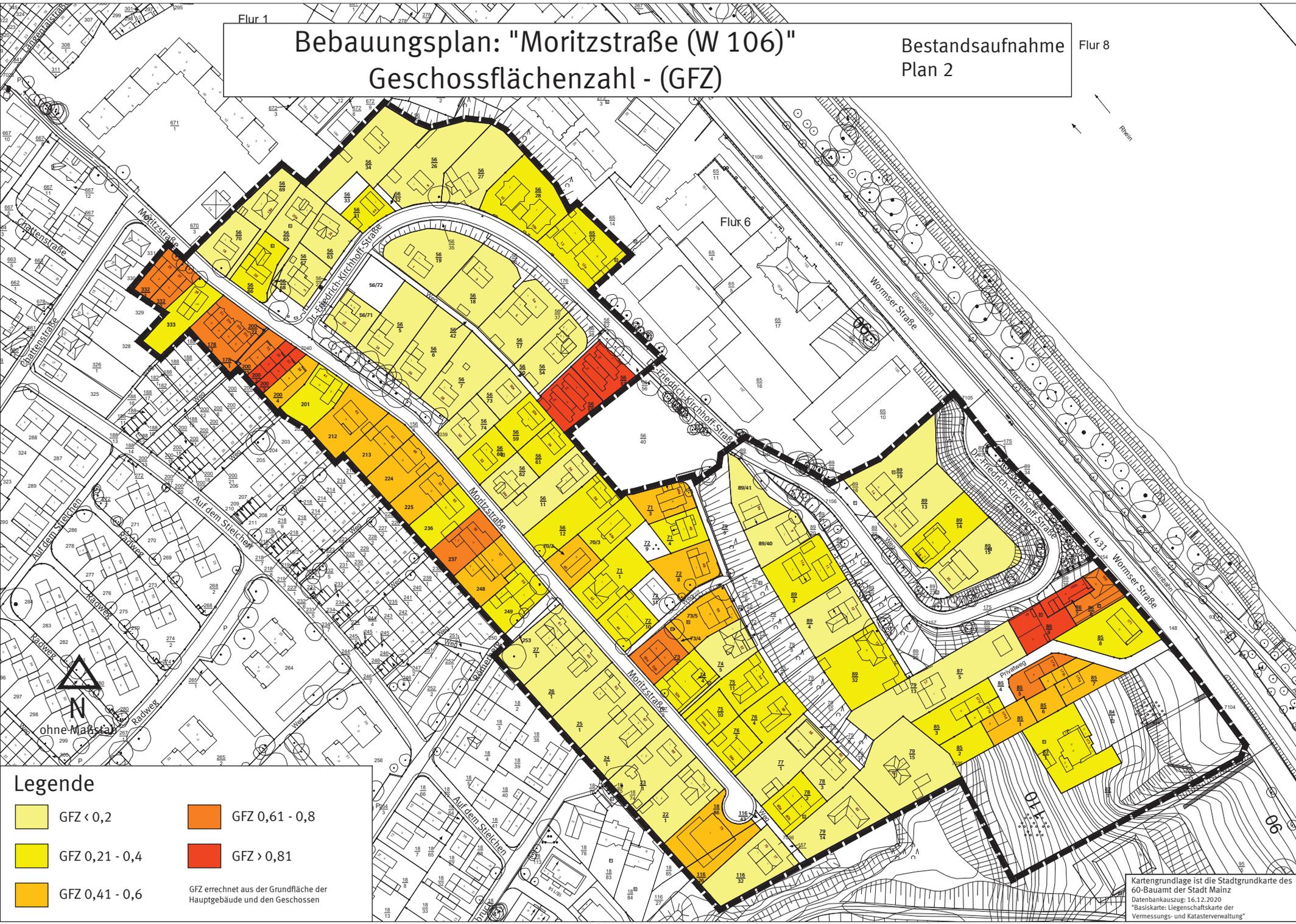
GRZ errechnet aus den Grundflächen von Hauptgebäuden

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz  
Datenbankauszug: 16.12.2020  
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

# Bebauungsplan: "Moritzstraße (W 106)"

## Geschossflächenzahl - (GFZ)

Bestandsaufnahme  
Plan 2



**Legende**

<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GFZ < 0,2	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffcc99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GFZ 0,61 - 0,8
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GFZ 0,21 - 0,4	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff6666; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GFZ > 0,81
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff9933; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GFZ 0,41 - 0,6	

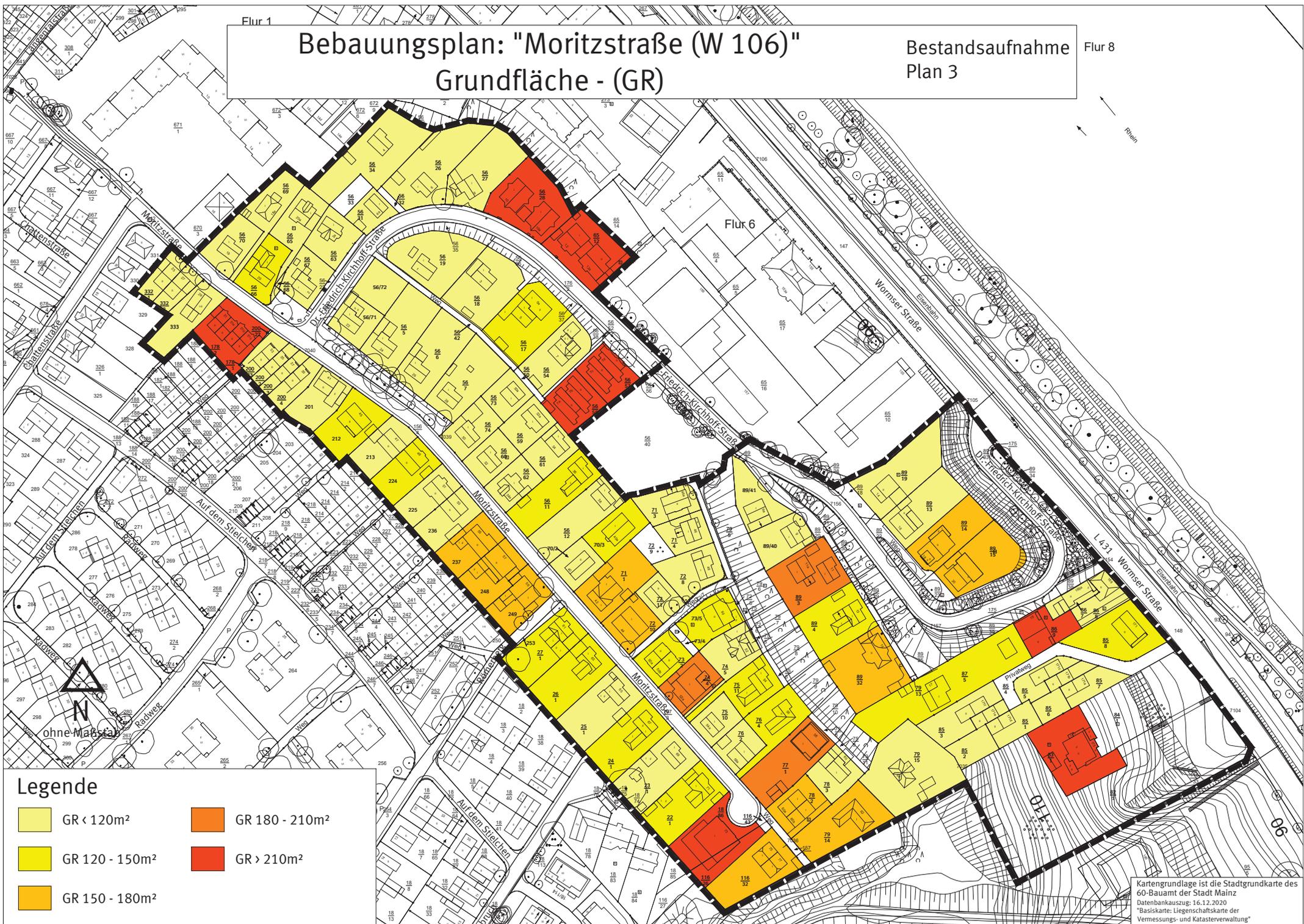
GFZ errechnet aus der Grundfläche der Hauptgebäude und den Geschossen

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz  
Datenbankauszug: 16.12.2020  
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

# Bebauungsplan: "Moritzstraße (W 106)"

## Grundfläche - (GR)

Bestandsaufnahme  
Plan 3



### Legende

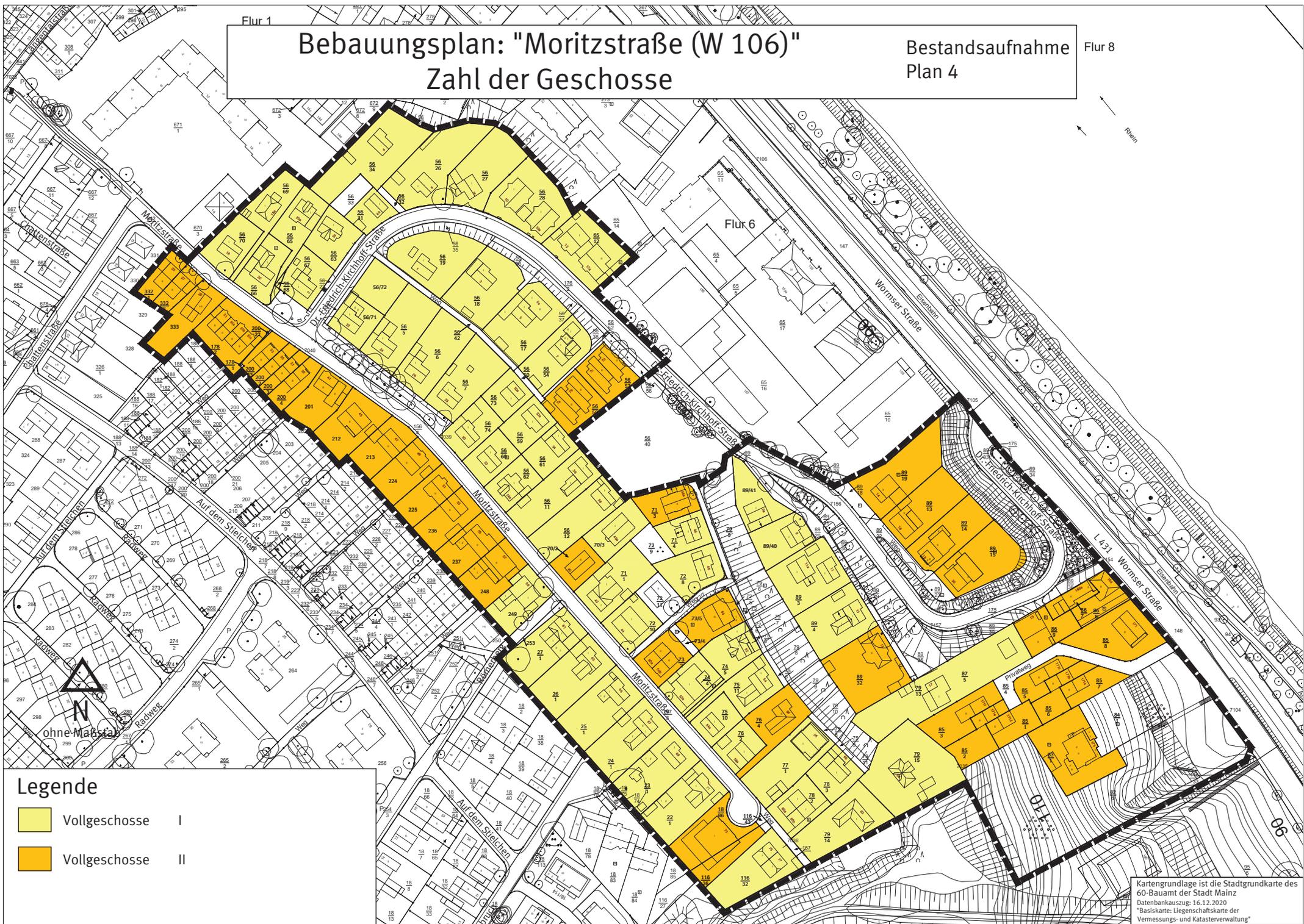
- |  |                            |   |                            |
|--|----------------------------|---|----------------------------|
|  | GR < 120m <sup>2</sup>     |  | GR 180 - 210m <sup>2</sup> |
|  | GR 120 - 150m <sup>2</sup> |  | GR > 210m <sup>2</sup>     |
|  | GR 150 - 180m <sup>2</sup> |   |                            |

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des  
60-Bauamt der Stadt Mainz  
Datenbankauszug: 16.12.2020  
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der  
Vermessungs- und Katasterverwaltung"

# Bebauungsplan: "Moritzstraße (W 106)"

## Zahl der Geschosse

Bestandsaufnahme  
Plan 4



### Legende

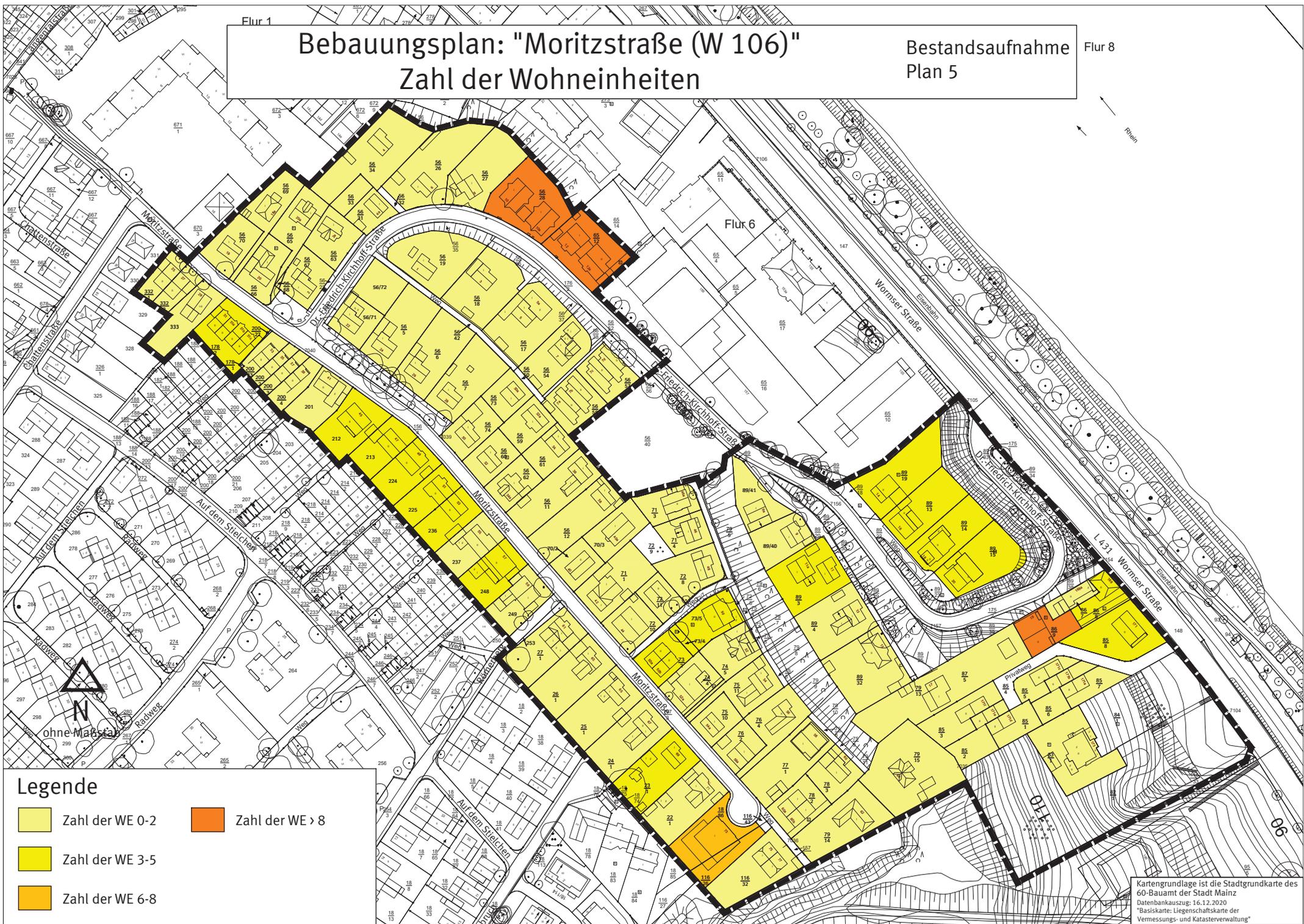
- Vollgeschosse I
- Vollgeschosse II

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des  
60-Bauamt der Stadt Mainz  
Datenbankauszug: 16.12.2020  
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der  
Vermessungs- und Katasterverwaltung"

# Bebauungsplan: "Moritzstraße (W 106)"

## Zahl der Wohneinheiten

Bestandsaufnahme  
Plan 5



### Legende

-  Zahl der WE 0-2
-  Zahl der WE 3-5
-  Zahl der WE 6-8
-  Zahl der WE > 8

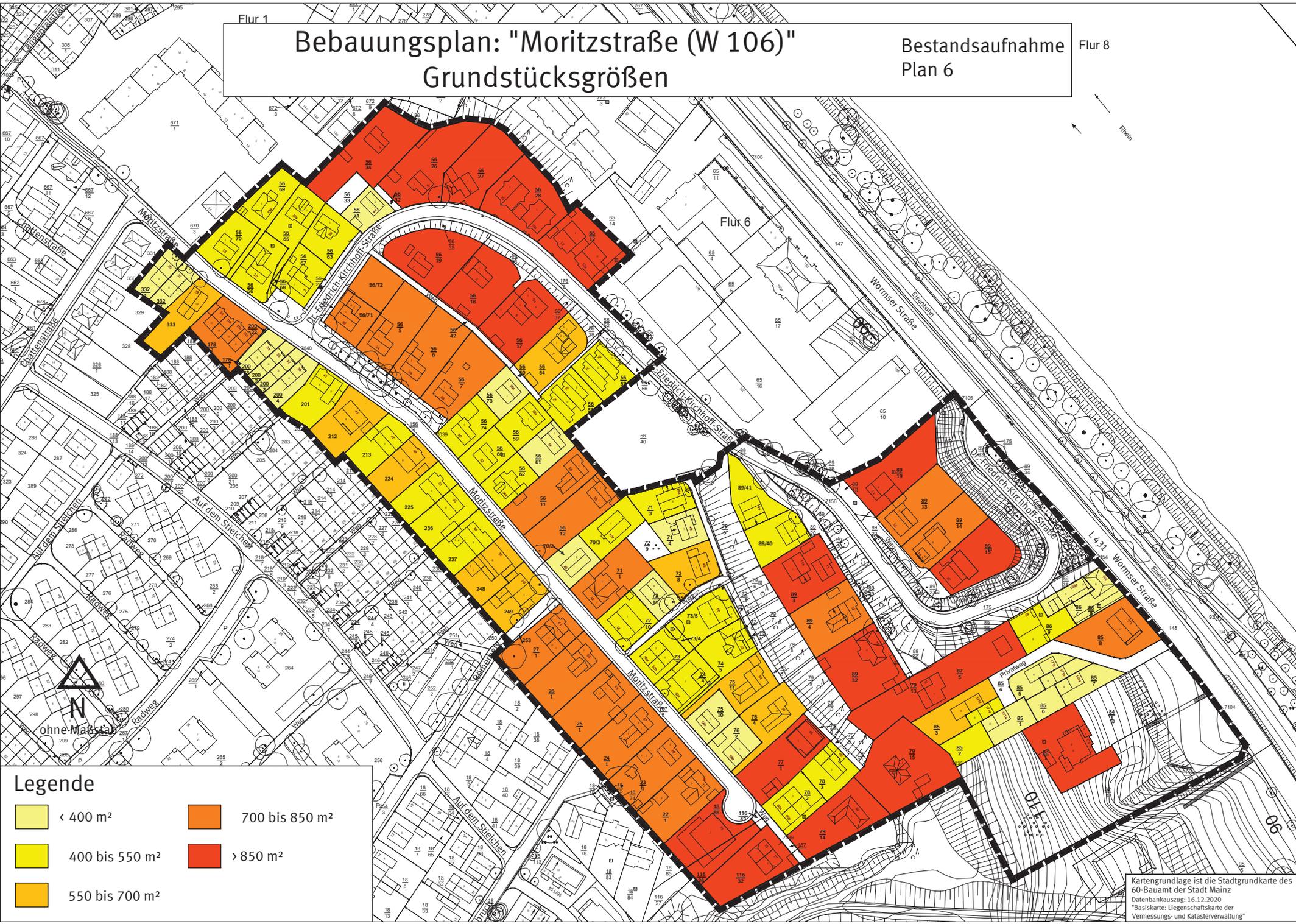
Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des  
60-Bauamts der Stadt Mainz  
Datenbanksauszug: 16.12.2020  
Basiskarte: Liegenschaftskarte der  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Flur 1

# Bebauungsplan: "Moritzstraße (W 106)" Grundstücksgrößen

Bestandsaufnahme  
Plan 6

Flur 8



## Legende

	< 400 m <sup>2</sup>		700 bis 850 m <sup>2</sup>
	400 bis 550 m <sup>2</sup>		> 850 m <sup>2</sup>
	550 bis 700 m <sup>2</sup>		

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des  
60-Bauamt der Stadt Mainz  
Datenbankauszug: 16.12.2020  
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der  
Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Aktz.: 61 26 Wei 106

## **Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)"**

### **I. Vermerk**

*über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

#### **A) Formalien**

Dauer des Beteiligungsverfahrens:	<b>15.03.2021 bis 02.04.2021</b>
Anzahl der beteiligten TÖB: 37	Anzahl der Antworten von TÖB: 24

Vorkoordinierungstermin mit den Fachämtern der Stadt und TÖB: ./.

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
- 12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
- 20-Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sportverwaltung
- 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation sowie PBb-Stelle (Komponente Infrastrukturbeitrag)
- 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb
- Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden GmbH
- Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
- SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

#### **B) Anregungen aus dem Anhörverfahren**

##### **1. 37-Feuerwehr**

*- Schreiben vom 01.04.2021 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Für jede Nutzungseinheit seien ausreichend Rettungswege sicherzustellen. Hierbei sei § 7 LBauO sowie das Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr im Stadtge-

- biet Mainz" zu beachten. Alternativ seien bauliche Rettungswege vorzuhalten. Dies gelte sowohl bei Rettungswegen auf privaten, wie auf öffentlichen Flächen.
- Die Hausnummernvergabe solle eindeutig und in logischer Reihenfolge erfolgen.
  - Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sei eine Wassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen.

### **Stellungnahme**

*Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen bereits vollständig entwickelten Siedlungsbereich. Sowohl die Erschließung als auch die einzelnen Gebäude sind bereits im Bestand vorhanden.*

*Der Nachweis von Flächen für die Feuerwehr zur Bereitstellung des 2. Rettungsweges ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vonseiten der Bauherr:innen nachzuweisen. Grundsätzlich gilt, dass der 2. Rettungsweg bauseits zu gewährleisten ist. Ein Nachweis im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht erforderlich. Eine Zuwegung ist über das öffentliche Straßennetz gesichert.*

## **2. 60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege**

*- E-Mail vom 01.04.2021 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Unterhalb des nördlichen Bereiches des Plangebietes befänden sich Ausläufer der baulichen Gesamtanlage "Kelleranlagen (in) Wormser Straße 151, 153 und 159". Nach Informationen der Landesdenkmalpflege (GDKE) befänden sich zudem weitere Ausläufer der "Kelleranlagen (bei) Langentalstraße 10/12, (bei) Mönchstraße 1-17 (ungerade Nrn.)" unterhalb des Planungsgebietes, wobei es sich ebenfalls um ein Kulturdenkmal gemäß § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz handeln würde. Oberirdische Bestandteile der baulichen Gesamtanlage seien die Öffnungen mit Aufbauten von Lüftungsschächten aus mehreren Kellerräumen, welche sich auf einigen Grundstücken nördlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" befänden.
- Die Lüftungsschächte mit ihren oberirdischen Aufbauten seien zu erhalten. Maßnahmen seien im Vorfeld mit dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, abzustimmen und bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einer denkmalpflegerischen Genehmigung.

### **Stellungnahme**

*Die aufgeführten Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

### **3. 61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen**

- Schreiben vom 01.04.2021 -

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Die Zufahrt zu den Häusern "Moritzstraße 20 und 20a" sowie "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 2" erfolge über eine Grünfläche oder Straßennebenfläche. Da diese Fläche nicht von Nutzen für die Allgemeinheit sei, solle hier ein Verkauf an Privat erfolgen.

#### **Stellungnahme**

*Die Zufahrt wird von verschiedenen Anlieger:innen genutzt. Die Veräußerung an Privat würde die Erschließung der übrigen Grundstücke erschweren. Eine Veräußerung soll daher aus Sicht der Abteilung 61.2 nicht erfolgen. Die Teilfläche, welche als Zufahrt genutzt wird, wird innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend der heutigen Nutzung als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.*

- Die Treppenanlage zwischen "Wormser Straße" und "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" werde öffentlich genutzt, sei aber nicht in städtischem Besitz. Aus diesem Grund solle hier ein Erwerb von Privat und ggf. eine entsprechende Widmung erfolgen.

#### **Stellungnahme**

*Die im Bestand vorhandene Treppenanlage wird innerhalb des Bebauungsplanes als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Unabhängig vom Bauleitplanverfahren wird sich die Stadt Mainz um den Erwerb bzw. die dauerhafte Sicherung der Fläche bemühen.*

- Bei dem benachbarten Bebauungsplan "W 105" gebe es verkehrliche Belange direkt im Einmündungsbereich "Wormser Straße / Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", die nicht in dessen Geltungsbereich liegen. Diese würden allerdings im Geltungsbereich des "W 106" liegen und sollten hier berücksichtigt werden.

#### **Stellungnahme**

*Im Rahmen der erneuten Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" wurde dessen Geltungsbereich erweitert und damit die o. g. verkehrlichen Belange bereits abschließend gesichert. Entsprechend erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" in Form eines erneuten Aufstellungsbeschlusses.*

#### 4. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 08.04.2021 -

### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

#### Altlasten / Bodenschutz

- Das Gebiet sei geologisch-historisch von Abgrabungen, Teichanlagen und teilweise Auffüllungen geprägt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit sei gegeben, da die aufgefüllten Böden bereits konsolidiert seien und keine weiteren Setzungen zu erwarten seien. Im konkreten Einzelfall sollten allerdings die Baugrundverhältnisse erkundet werden; dies solle sich auch in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen widerspiegeln.
- Altlastenverdacht: Auf den Grundstücken Gemarkung Weisenau, Flur 6, Flurstücke 26/1, 86/7, 86/8, 86/9 könnten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Baumaßnahme oder Nutzungsänderung seien ggf. Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) erforderlich. Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz seien die genannten Flächen bisher noch nicht eingetragen.

#### Stellungnahme

*Die aufgeführten Hinweise werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.*

#### Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

- Grundwasser sei in der "Moritzstraße" erst ab einer Tiefe von 35 bis 40 m zu erwarten. Gegen Geothermiebohrungen im üblichen Rahmen (ca. 100 m Tiefe) bestünden keine Bedenken. Zur Versickerungsfähigkeit der Böden würden derzeit keine konkreten Daten vorliegen. Gegen die breitflächige Versickerung bestünden in der Regel keine Bedenken. Da die Grundstücke hinsichtlich der Hangneigung sehr unterschiedlich seien, könne für die gezielte Versickerung keine pauschale Empfehlung gegeben werden. Es wird um die Aufnahme der üblichen Hinweise in die textlichen Festsetzungen gebeten.

#### Stellungnahme

*Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich hieraus keine besonderen Anforderungen. In den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zur Versickerung aufgenommen und mit dem Amt 67 abgestimmt.*

#### Radonvorsorge

- Untersuchungen zur Radonvorsorge auf Ebene der Bauleitplanung seien entbehrlich, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut sei und kein Planungsrecht für zusätzliche Gebäude oder mehr Bauvolumen geschaffen werden solle.

#### Stellungnahme

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### Lärmschutz

- Auf das Plangebiet würden Straßenlärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm und Gewerbelärm einwirken. Die Geräuscheinwirkungen seien bei der Aufstellung

des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sei eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

### **Stellungnahme**

*Im Rahmen des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in das weitere Bauleitplanverfahren eingespeist und bei Bedarf werden Festsetzungen zum Schallschutz erarbeitet.*

### **Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Naherholung**

- Zum rechtssicheren Zustandekommen des Bebauungsplanes sei eine Erfassung und Bewertung der Grünstrukturen inklusive Baumbestand sowie die Erfassung und Bewertung des Arteninventars sowohl im Bereich der Grünstrukturen als auch in und an Bestandsgebäuden erforderlich. Auf Basis des Gutachtens werden sich Festsetzungen zu den grünordnerisch, ökologisch und artenschutzfachlich erforderlichen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für alle im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen sowie für alle Um-, Neu- und Anbauten entwickeln. Es werde das Ziel verfolgt, Festsetzungen auf dem aktuell vorhandenen Standard zu verwenden und diese gemeinsam mit dem Amt 61.2 projektbezogen zu entwickeln.
- Die geplante Freihaltung der Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werde begrüßt. Zur Formulierung der Aufgabenstellung für die Angebotseinholung zu dem o.g. Gutachten, sei es hilfreich zu wissen, ob dieses städtebauliche Ziel rein stadtplanerisch begründet durchsetzbar sei. Wenn ja, könnten die nicht anzutastenden Bereiche mit einer anderen Tiefenschärfe kartiert werden als diejenigen Bereiche, in denen bauliche Veränderungen zugelassen werden sollen. Es wird um fachliche Einschätzung gebeten.
- Bzgl. der Zeitschiene werde davon ausgegangen, dass neben dem Frühjahrsaspekt mindestens der Frühsommeraspekt bis Ende Juni/Juli 2021 nicht mehr abgebildet werden könne. Ebenso seien Kartierungen von Bäumen in unbebautem Zustand nicht mehr möglich. Für den Fall, dass es im Jahr 2021 kein Büro mit freien Kapazitäten geben würde, verschiebe sich der Zeithorizont entsprechend nach hinten.

### **Stellungnahme**

*Die erforderlichen Gutachten werden erarbeitet. Eine Abstimmung bezüglich Grünzonen, die gesichert werden sollen, hat mit Amt 67 stattgefunden. Diese sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bauleitplanverfahren aufgenommen.*

### **Klimaökologie, Energie**

- Das Verfahren diene der Überplanung eines bestehenden Gebäudebestandes mit dem Ziel der Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung. Die Erstellung eines Gutachtens zum lokalen Klima sei vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Um dem zu erwartenden Klimawandel entgegenzuwirken, sei die Stärkung der grünen Infrastruktur geboten. Festsetzungen zum Erhalt von bestehendem Grün (z. B. Bäume, Sträucher, Grünflächen) seien ebenso zu prüfen, wie die Festsetzung von neuen Grünstrukturen (z. B. von Dach- und Fassadenbegrünung).

## **Stellungnahme**

*Die Möglichkeit einer Stärkung der grünen Infrastruktur mittels Festsetzungen zum Erhalt von bestehendem Grün sowie Festsetzungen zur Förderung neuer Grünstrukturen, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Amt 67 geprüft. Als Grundlage werden u. a. die Ergebnisse der o. g. Erfassung und Bewertung der Grünstrukturen dienen.*

### **Klimaschutz, Energie**

- Die Vorgaben der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB seien zu beachten.
- Systeme zur Versorgung der Gebäude mit Wärme existieren und genießen Bestandsschutz. Die Erstellung eines Energiegutachtens zu technischen Alternativen sei nicht zielführend, da eine wirtschaftliche Umsetzung selbst unter der theoretischen Annahme eines Anschluss- und Benutzungszwangs nicht erreicht werden könne. Um die Möglichkeit der Nutzung solarer Energie zu optimieren, sei im weiteren Verfahren die Checkliste "Klimaschutz in der Bauleitplanung" auszufüllen und der Abwägung zugänglich zu machen.

## **Stellungnahme**

*Der Hinweis auf die Beachtung der Vorgaben der Klimaschutzklausel wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird der Hinweis, dass die Checkliste "Klimaschutz im Bauleitplanverfahren" im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sei, zur Kenntnis genommen. Die Checkliste wird durch Amt 67 erstellt.*

## **5. 70-Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz**

*- E-Mail vom 31.08.2021 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Die Entsorgung sei grundsätzlich gewährleistet, da sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Wohngebiet befinde, welches bereits an die Abfallsammlung angeschlossen sei.
- Für den Bebauungsplan würden die üblichen Bestimmungen wie RSt 06 Anlage von Stadtstraßen sowie die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten. Die äußere Erschließung erfolge über die "Moritzstraße" selbst und die "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße".
- Es werde auf die Standardanforderungen des Entsorgungsbetriebes der Stadt Mainz hingewiesen.
- Die Standplätze der Müllgefäße seien nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein.
- Grundsätzlich seien die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§ 12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) zu beachten.

- Die von der Müllabfuhr befahrenen Straßen müssten eine ausreichende Breite aufweisen.
- Sofern bei dem Neubaugebiet eine Privatstraße vorgesehen werde, seien besondere Bedingungen zu beachten.

### **Stellungnahme**

*Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen. Die vorhandenen Grundstücke sind bereits heute vollständig an die Abfallentsorgung angebunden. Die Standplätze für Abfallgefäße sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Eine Privatstraße ist im Geltungsbe- reich bisher nicht vorgesehen. Von der Aufnahme entsprechender Regelungen wird daher abgesehen.*

### **6. 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften**

*- Schreiben vom 31.03.2021 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Es wird darauf hingewiesen, dass dem Amt 80 ein Erwerbsantrag hinsichtlich der im Plangebiet liegenden städtischen Parzelle Gemarkung Weisenau, Flur 6, Nr. 56/21 vorliege. Die betroffenen städtischen Fachämter hätten einer Veräußerung zugestimmt. Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre, sei die entsprechende Vorlage jedoch nicht in die Gremien eingebracht worden.

### **Stellungnahme**

*Nach Einschätzung der städtischen Fachstelle wird die o. g. Fläche zukünftig für verkehrliche Be- lange benötigt. Eine Veräußerung der Fläche ist daher nicht zielführend. Entsprechend wird die Teilfläche des Flurstückes Nr. 56/21 im Bebauungsplanentwurf als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.*

### **7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

*- Schreiben vom 17.03.2021 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Es wird vorgebracht, dass durch die Planung Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestünden zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

## **Stellungnahme**

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Gebäudebestand wird beibehalten. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.*

### **8. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesdenkmalpflege** *- E-Mail vom 12.04.2021 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

#### **Sonstige Anregungen**

- Denkmalpflegerische Belange seien insofern betroffen, als dass sich untertägige Reste der baulichen Gesamtanlage "Wormser Straße 151, 15, 159" in direkter Nähe zum Planbereich befänden, teilweise darunter. Die Kelleranlagen der ehem. Rheinischen Brauerei von 1866 würden gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz Erhaltungs- (§ 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG) sowie Umgebungsschutz (§ 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG) genießen.
- Insbesondere ein tonnengewölbter Gang im Westen der Anlage ziehe sich bis unter den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Damit könnten bauliche Maßnahmen in der Folge des Bebauungsplanes das Kulturdenkmal unmittelbar betreffen.
- Um Konflikte mit dem Denkmalschutz vorzubeugen, sei das Denkmal im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als Belang des Denkmalschutzes nachrichtlich zu erwähnen.
- Diese Stellungnahme betreffe nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie sei gesondert einzuholen.

## **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die o. g. Kelleranlagen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

*Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, wurde im Rahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Seitens der Direktion Landesarchäologie wurde keine Stellungnahme abgegeben.*

### **9. Landesamt für Geologie und Bergbau** *- Schreiben vom 28.04.2021 -*

#### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- **Bergbau / Altbau**  
Im Bereich des "W 106" sei kein Altbergbau dokumentiert und es erfolge aktuell kein Bergbau unter Bauaufsicht. Für zukünftige Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes werde aufgrund des sich südlich anschließenden ehemaligen

Kalksteinbruches die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### • **Boden und Baugrund**

##### ○ Allgemein:

- Im Untergrund des Plangebietes stünden oberflächennah Kalksteine des Tertiärs an. Die Kalksteine stünden in Wechsellagerung mit Mergel- und Tonmergel-Horizonten. Diese Böden würden für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen.
  - Die Kalksteinbänke könnten von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne könne eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel- und Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z. B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich.
  - Aufgrund dieser Gegebenheiten werde empfohlen, sofern noch Neubauten geplant sind, diese grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen seien von dem Baugutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.
  - Es werde zudem die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen.
  - Von der Planung von Versickerungsanlagen werde abgeraten.
- Mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestünden aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet handelt, sind keine größeren Baumaßnahmen vorgesehen. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.*

## **10. Landesbetrieb Mobilität Worms**

*- E-Mail vom 12.04.2021 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Teilweise betroffen von dem Vorhaben sei die Landesstraße (L) 431 innerhalb des Erschließungsbereiches der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.
- Mit dem Bebauungsplan seien keine Auswirkungen auf die L 431 verbunden. Es bestünden keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.
- Dem Straßenentwässerungssystem der L 431 dürfen grundsätzlich kein Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.

- Dem betroffenen Straßenbaulastträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.

### **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich hieraus keine besonderen Anforderungen.*

### **11. Mainzer Netze GmbH**

*- Schreiben vom 02.04.2021 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- keine

### **Sonstige Anregungen**

- Es wird vorgebracht, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen. Das Plangebiet sei bereits vollständig erschlossen, die Versorgung könne aus den öffentlichen Straßen gewährleistet werden.

### **Stellungnahme**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **12. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

*- Schreiben vom 19.03.2021 -*

### **Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

- **Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer / Hochwasserschutz**  
Der nordöstliche Teil des Plangebietes befindet sich in der durch eine Hochwasserschutzwand gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz sei nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies könne zu einer Überflutung des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes führen. Aufgrund des enormen Schadenspotenzials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, sei in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Extreme Hochwasser könnten letztlich nicht verhindert werden. Die wirksamste Hochwasservorsorge sei es, ein Bewusstsein der Betroffenen und Zuständigen für das Überschwemmungsrisiko zu schaffen und zu erhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch, sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen bestünden. Es wird darum gebeten, überschwemmungsgefährdete Gebiete im Bebauungsplan zu vermerken (§ 9 Abs. 6a BauGB).

## **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein Vermerk auf überschwemmungsgefährdete Gebiete aufgenommen.*

### • **Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

Für neue Bauvorhaben seien die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

- Der Planbereich befinde sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.
- Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung während der Bauphase sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgesehen sei, sollten Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Bei der Nutzung von Erdwärme sei ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

## **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Auf die Aufnahme eines Hinweises zu Brauchwasseranlagen wird verzichtet, da es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet handelt und derzeit nicht vorgesehen ist solche Anlagen zu betreiben.*

*Ob im Plangebiet eine Nutzung von Geothermie erfolgt, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht steuerbar.*

### • **Bodenschutz**

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 106" lägen im Bodenschutzkataster keine Eintragungen vor. Es seien keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.
- Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde) seien für diesen Bereich noch nicht erhoben worden.
- Sollten bei der Stadtverwaltung Mainz abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltschädlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährdungsverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und erneute Beteiligung gebeten.
- Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.20005 hingewiesen.

## **Stellungnahme**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtverwaltung Mainz liegen die oben aufgeführten Hinweise des 67-Grün- und Umweltamtes vor. Demnach können auf den Grundstücken Gemarkung Weisenau, Flur 6, Flurstücke 26/1, 86/7, 86/8, 86/9 Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz seien die genannten Flächen bisher noch nicht eingetragen. Eine erneute Beteiligung wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgen.*

### 13. Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts

- E-Mail vom 19.03.2021 -

#### Äußerungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- keine

#### Sonstige Anregungen

- Es wird angemerkt, dass aufgrund des Planungsstandes noch keine Stellungnahme erfolgen könne.

#### Stellungnahme

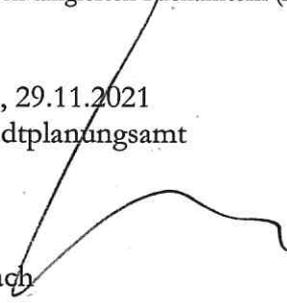
*Der Wirtschaftsbetrieb Mainz erhält im Rahmen des Anhörverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erneute die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.*

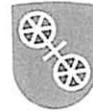
Mainz, 29.11.2021

  
Lener

- II. Dem Amt 17, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A. 
- IV. Den tangierten Fachämtern (Amt 37, Amt 60.04, Amt 61.01, Amt 67, Amt 70, Amt 80) per Mail z. K. 

Mainz, 29.11.2021  
61-Stadtplanungsamt

  
Strobach



Stadtverwaltung Mainz | Amt 37 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Feuerwehr Mainz  
Herr Moutty  
Vorbeugender Brandschutz

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **06. April 2021**

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Feuerwache 2  
Kaiser-Karl-Ring 38

Tel 0 61 31 - 12 4551  
Fax 0 61 31 - 12 45 02  
nicolas.moutty@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 01.04.2021

*Handwritten signature and initials*

Ihr Zeichen 61 26 W 106 | Unser Zeichen 37.41.01/21-076

Bauvorhaben: Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)"  
Baugrundstück: Moritzstraße, Weisenau  
Bauherr: Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Flächen für die Feuerwehr

- 1.1 Gemäß § 15 (4) LBauO „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede nicht zur ebenen Erde liegenden Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss zwei Rettungswege vorhanden sein. Falls der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Zugänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
- 1.2 Hierzu sind insbesondere der § 7 LBauO sowie das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Mainz“ zu beachten. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, ist die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr nicht möglich und es wird eine bauliche Lösung erforderlich (zweiter notwendiger Treppenraum, Sicherheitstreppenraum etc.).
- 1.3 Auch bei ausschließlich baulichen Rettungswegen sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen auf Grundlage der LBauO und des Merkblatts anzuordnen, sofern Gebäude

Ansage 5 zu Blatt 6  
61 26 W 106

ÖPNV:  
Feuerwache 1: 51 | 53 | 57 | 74  
Feuerwache 2: 55 | 76

Sparkasse Mainz  
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31  
Swift-Bic. MALADES1MNZ

Information zur Verwendung  
Ihrer Daten:  
www.mainz.de/dsgvo

oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dies gilt insbesondere auch für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc.

- 1.4 Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen (Siehe diesbezüglich o.g. Merkblatt).
- 1.5 Sollen die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr nicht auf Privatgrundstücken sondern auf öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden, gelten o.g. Punkte analog. Feuerwehrezufahrten, -aufstell und -bewegungsflächen müssen dann in der Freiraumplanung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden und schränken diese entsprechend ein (Standorte Bäume, Straßenlaternen, Fahrradständer, Kunstwerke u.v.m.). Die vorgesehenen Flächen geben dann den einzelnen Bauherren wiederum vor, in welchem Rahmen in der Hochbauplanung die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Feuerwehr berücksichtigt werden kann. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Hochbauplanung.
- 1.6 Für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ist ein schnelles Auffinden der Einsatzstelle sehr wichtig. Daher ist die Hausnummernvergabe eindeutig und in logischer Reihenfolge vorzunehmen. Die postalischen Anschriften müssen den Straßen über die der Zugang zum Gebäude erfolgt entsprechen. Die Hausnummern sind an den Gebäuden augenfällig anzubringen.

## 2. Löschwasserversorgung

- 2.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (96m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, in einer Entfernung von 160 m zu jedem Gebäude nachzuweisen. Bei der Entfernung gilt die tatsächliche Schlauchverlegelänge. Außerdem gilt diese nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen etc.
- 2.2 Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Feuerwehr Mainz vor Baubeginn vorzulegen.
- 2.3 Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben
- 2.4 Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.

2.5 Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

*Hinweis:*

*Die Löschwasserversorgung durch die Mainzer Netze erfolgt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Eine Verlegung von ausreichend dimensionierten Wasserversorgungsleitungen zur Entnahme von Löschwasser über Hydranten auf privaten Grundstücken findet nicht statt.*

*Sollte die v.g. Schlauchverlegelänge von 160 Metern dann überschritten werden, muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine gleichwertige Löschwasserversorgung sicherstellen.*

2.6 Ist darüber hinaus eine Löschwasserversorgung für den Objektschutz erforderlich (z.B. Wandhydranten) und der Hausanschluss liefert nicht die geforderte Löschwassermenge, so ist auf Kosten des Vorhabenträgers eine Bevorratung auf dem Grundstück mit entsprechender Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Des Weiteren liegt die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften in der Verantwortlichkeit des jeweiligen Bauherrn.

Mit freundlichen Grüßen

  
i.A. Moutty

Anlage:  
keine

61 26 W 106

Z. d. lfd. A.

Z. d. Handa **TÖB 2**

Wvl.: .....



**Mainz-Weisenau, Bebauungsplan-Entwurf "Moritzstraße (W 106)",  
Rückantwort**

Lisa Rolle An: Lea Lener

01.04.2021 09:52

Von: Lisa Rolle/Amt60/Mainz  
An: Lea Lener/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Lener,

wir nehmen Stellung zum Bebauungsplan-Entwurf "Moritzstraße (W 106)" in Mainz-Weisenau.

Unterhalb des nördlichen Bereiches des Plangebietes befinden sich Ausläufer der baulichen Gesamtanlage „Kelleranlagen (in) Wormser Straße 151, 153 und 159“. Nach Informationen der Landesdenkmalpflege (GDKE) befinden sich zudem weitere Ausläufer der „Kelleranlagen (bei) Langentalstraße 10/12, (bei) Mönchstraße 1-17 (ungerade Nrn.)“ unterhalb des Planungsgebietes, wobei es sich ebenfalls um ein Kulturdenkmal gemäß §5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz handelt. Oberirdische Bestandteile der baulichen Gesamtanlage sind die Öffnungen mit Aufbauten von Lüftungsschächten aus mehreren Kellerräumen, welche sich auf einigen Grundstücken nördlich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße befinden.

Diese Lüftungsschächte mit ihren oberirdischen Aufbauten sind zu erhalten. Maßnahmen sind im Vorfeld mit dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, abzustimmen und bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Lisa Rolle



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Bauamt

Abteilung Denkmalpflege  
Lisa Rolle  
M.A., M.Sc HM  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau E  
Tel 0 61 31 - 12 35 58  
Fax 0 61 31 - 12 20 44  
<http://www.mainz.de>



→ 61.2.2

**Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Lea Lener Tel.: 06131 - 12 2371 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lea.lener@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 W 106
--	---

**Verfahren / Planung / Projekt:**  
 Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)"

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **08. April 2021**

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**Frist:** spätestens bis 02.04.2021

**Erörterungstermin:** ./.

**Datum:**

**Uhrzeit:**

**Ort:**

**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)  
61.1 Stadtplanungsamt - Abteilung Verkehrswesen

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

- In direktem Zusammenhang zu diesem B-Plan die Bitte um Berücksichtigung folgender Punkte:
- a) die Zufahrt zu den Häusern Moritzstr. 20 + 20a und Dr-Fr-Kirchhoff-Str. 2 erfolgt über eine Grünfläche oder Straßennebenfläche; da diese Fläche nicht von Nutzen für die Allgemeinheit ist, sollte hier ein Verkauf an Privat erfolgen
  - b) die Treppenanlage zw. Wormser Str. und Dr-Fr-Kirchhoff-Str wird öffentlich genutzt, ist aber nicht im städtischen Besitz; diese aus diesem Grund sollte hier ein Erwerb von Privat und ggf. entsprechende Widmung erfolgen
  - c) beim benachbarten B-Plan W 105 gibt es verkehrliche Belange direkt im Einmündungsbereich Wormser Str / Dr-Fr-Kirchhoff-Str, die nicht in dessen Geltungsbereich liegen; diese liegen allerdings im Geltungsbereich des W 106 und sollten dann hier berücksichtigt werden

Anlage 14 zu Blatt 6  
 61 26 Wei 106

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

- a)  Tiere  
 Pflanzen  
 Boden  
 Wasser  
 Luft  
 Klima  
 Landschaft  
 biologische Vielfalt
- und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
- b)  die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c)  Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d)  Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e)  die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f)  die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g)  die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h)  die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i)  die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 01.04.21

Ort, Datum

61.1 Stadtplanungsamt Abl.Verkehrswesen

Dienststelle

61.1.0

Unterschrift, Dienstbezeichnung

le



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 12 April 2021									
Antw. Dez.	z. d. TfB. A			Wd.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Grün- und Umweltamt  
Martina BauerPostfach 3820  
55028 Mainz  
Haus A | Zimmer 45  
Geschwister-Scholl-Str. 4Tel. 06131 - 123844  
Fax 06131 - 122260  
martina.bauer@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 08.04.2021

**Bebauungsplanentwurf „Moritzstraße (W106)“ - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden;  
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**  
Aktenzeichen: 67 05 16/ W 106

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB zu führen. Unsere Aufgabenbereiche betreffend nehmen wir wie folgt Stellung:

**Altlasten/ Bodenschutz**

Das Gebiet ist geologisch-historisch von Abgrabungen, Teichanlagen und teilweise Auffüllungen geprägt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, da die aufgefüllten Böden bereits konsolidiert sind und keine weiteren Setzungen zu erwarten sind. Im konkreten Einzelfall sollten allerdings die Baugrundverhältnisse erkundet werden; dies sollte sich auch in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen (TF) widerspiegeln.

**Altlastenverdacht**

Die Überprüfung des Plangebietes ergab folgende Eintragungen:

Gemarkung Weisenau, Flur 6, Flurstück 26/1 (Moritzstraße 63)  
1980-2002: Ilse und Heinrich Klein, Laboratorien

Gemarkung Weisenau, Flur 6, Flurstücke 86/7, 86/8, 86/9 (Wormser Straße 169, 169a, Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 19)

1923-1945: Hans Besier, Rheinische Obst- und Konservenfabrik

1958-1968: Hanns &amp; Günther Besier, chemische Erzeugnisse und Großhandel

Auf den genannten Grundstücken können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Baumaßnahme oder Nutzungsänderung sind ggf. Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) erforderlich.

Anlage	17	zu Blatt	6
Nr.	61	26/106i	106

Sparkasse Mainz  
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31  
Swift-Bic. MALADE51MNZInformation zur Verwendung  
Ihrer Daten:  
www.mainz.de/dsgvo

Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind die genannten Flächen bisher noch nicht eingetragen.

#### **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz**

Grundwasser ist in der Moritzstraße erst ab einer Tiefe von 35 bis 40 m zu erwarten. Gegen Geothermiebohrungen im üblichen Rahmen (ca. 100 m Tiefe) bestehen keine Bedenken. Zur Versickerungsfähigkeit der Böden liegen im Plangebiet derzeit keine konkreten Daten vor. Gegen die breitflächige Versickerung bestehen in der Regel keine Bedenken. Da die Grundstücke hinsichtlich der Hangneigung sehr unterschiedlich sind, kann für die gezielte Versickerung keine pauschale Empfehlung gegeben werden. Wir bitten, die üblichen Hinweise in die TF aufzunehmen.

#### **Radonvorsorge**

Untersuchungen zur Radonvorsorge auf der Ebene der Bauleitplanung sind entbehrlich, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und kein Planungsrecht für zusätzliche Gebäude oder mehr Bauvolumen geschaffen werden soll.

#### **Lärmschutz**

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm und Gewerbelärm ein. Die Geräuscheinwirkungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

#### **Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Naherholung**

Durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist bereits sichergestellt, dass das ehemalige Steinbruchgelände als Grünzäsur nicht angetastet wird und weiterhin für Naherholungssuchende relativ gut erreichbar zur Verfügung stehen wird.

Zum rechtssicheren Zustandekommen des Bebauungsplans ist eine Erfassung und Bewertung der Grünstrukturen incl. Baumbestand sowie eine Erfassung und Bewertung des Arteninventars sowohl im Bereich der Grünstrukturen als auch in und an Bestandsgebäuden erforderlich.

Festsetzungen zu den grünordnerisch, ökologisch und artenschutzfachlich erforderlichen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für alle im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen sowie für alle Um-, Neu- und Anbauten werden sich auf Basis des o. g. Gutachtens entwickeln. Grundsätzlich verfolgen wir das Ziel, Festsetzungen auf dem aktuell vorhandenen Standard zu verwenden und mit ihnen gemeinsam projektbezogen zu entwickeln.

Die geplante Freihaltung der Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird begrüßt.

Zur Formulierung der Aufgabenstellung für die Angebotseinholung zu dem o. g. Gutachten wäre es hilfreich zu wissen, ob dieses städtebauliche Ziel rein stadtplanerisch begründet durchsetzbar ist? Wenn ja, könnten die nicht anzutastenden Bereiche mit einer anderen Tiefenschärfe kartiert werden als diejenigen Bereiche, in denen bauliche Veränderungen zugelassen werden sollen. Wir bitten hierzu um Ihre fachliche Einschätzung.

Bzgl. der Zeitschiene gehen wir davon aus, dass wir neben dem Frühjahrsaspekt mind. den Frühsummeraspekt bis Ende Juni/ Juli 2021 nicht mehr abbilden können. Ebenso sind Kartierungen von Bäumen in unbelaubtem Zustand nicht mehr möglich. Für den Fall, dass es dieses Jahr kein Büro mit freien Kapazitäten mehr geben würde, verschiebt sich der Zeithorizont natürlich entsprechend nach hinten.

### **Klimaökologie, Stadtklima, Klimawandel, -anpassung**

Das vorliegende Verfahren dient der Überplanung eines bestehenden Gebäudebestandes mit dem Ziel der Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung. Die Erstellung eines Gutachtens zum lokalen Klima ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Um dem zu erwartenden Klimawandel entgegenzuwirken, ist die Stärkung der grünen Infrastruktur geboten. Festsetzungen zum Erhalt von bestehendem Grün (z.B. Bäume, Sträucher, Grünflächen) sind ebenso zu prüfen, wie die Festsetzung von neuen Grünstrukturen (z.B. von Dach- und Fassadenbegrünung).

### **Klimaschutz, Energie**

Die Vorgaben der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB sind zu beachten. Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet, die CO<sub>2</sub>-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Durch den Beschluss des Stadtrates zum „Klimanotstand“ soll die Klimaneutralität schnellstmöglich, bestenfalls bereits zum Jahr 2035 erreicht werden.

Das vorliegende Verfahren dient der Überplanung eines bestehenden Gebäudebestandes mit dem Ziel der Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung. Systeme zur Versorgung der Gebäude mit Wärme existieren und genießen Bestandsschutz. Die Erstellung eines Energiegutachtens zu technischen Alternativen ist nicht zielführend, da eine wirtschaftliche Umsetzung selbst unter der theoretischen Annahme eines Anschluss- und Benutzungszwangs nicht erreicht werden kann. Um die Möglichkeiten der Nutzung solarer Energie zu optimieren, ist im weiteren Verfahren die Checkliste „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ auszufüllen und der Abwägung zugänglich zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.



61 26 W 106  
 Z. d. lfd. A.  
 Z. d. Handakten  
Wvl.: ..... LL

TÖB 5



**Stellungnahme W 106 Moritzstraße**  
Dieter Dexheimer An: Lea Lener

18.03.2021 13:14

Von: Dieter Dexheimer/EB/Mainz  
An: Lea Lener/Amt61/Mainz@Mainz

Hallo Frau Lener,

anbei unsere Stellungnahme zum B-Planentwurf W 106 Moritzstraße

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
D. Dexheimer

**Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz**  
Zwerchallee 24  
55120 Mainz  
URL: <http://www.eb-mainz.de>  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Dieter Dexheimer  
Sachbearbeiter  
Planung -  
Abfallwirtschaft -  
Tel. 0 61 31 / 12 -  
22 12  
Fax. 0 61 31 / 12 -  
38 01

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic: MALADE51MNZ,  
Gläubiger-ID:DE70ZZZ00000004917



- Stellungnahme W 106 Moritzstraße.docx

Anlage 19 zu Blatt 6  
#1 | 61 | 26 | Wei | 106 |

I: Schreiben an:

61 - Stadtplanungsamt  
Frau Lea Lener

55120 Mainz

Zwerchallee 24

Tel 06131 - 12 22 12  
Fax 06131 - 13 38 01  
Dieter.dexheimer@stadt.mainz.de  
www.eb-mainz.de

Mainz, 18.03.2021

## **Bebauungsplan W 106 Moritzstraße**

Sehr geehrte Frau Lener,

aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem B-Planentwurf in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da das Plangebiet inklusive der schon bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Für den Bebauungsplan selbst gelten die üblichen Bestimmungen wie RAS 06 Anlage von Stadtstraßen und wie immer die Abfallsatzung der Stadt Mainz. Die äußere Erschließung erfolgt über die Moritzstraße selbst und die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße.

Aus unserer Sicht wird es sich hier vorwiegend um Nachverdichtung handeln, deshalb besteht für den Entsorgungsbetrieb aktuell kein Handlungsbedarf.

Die Anlage der Mülltonnenstandplätze wird über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Da uns derzeit kein Antrag vorliegt, müssen wir auf die offiziellen Standards verweisen.

Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes ist für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung, sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß der §§12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) entsprechen.

Demnach sind u.a. die Standplätze an der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug muss fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei wir diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (der ehemaligen EAE 85) hinweisen.

**Einsammlung und Transport von Abfällen unter Berücksichtigung Gesetzlicher Vorgaben. Die Nachfolgend genannten Anweisungen bedürfen besonderer Beachtung:**

**BG Verkehr Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft**  
Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.

### **2.2 Mindestbreiten ohne Begegnungsverkehr**

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Die Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

### **2.3 Mindestbreiten mit Begegnungsverkehr**

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraße oder –Wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

### **GUV-V C27 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung**

Insbesondere § 16 Müllbehälterstandplätze

Müll darf nur abgeholt werden wenn:

die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Neubaugebiete sind so zu planen, dass bei der Abfallsammlung nicht rückwärts gefahren werden muss.

Zu § 16 Nr.1 Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

*Weitere Informationen zu den Anforderungen an Mülltonnenstandplätze entnehmen sie dem § 16*

### **Privatstraßen**

Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um eine Privatstraße handeln bitten wir um Beachtung nachfolgender Bedingungen.

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist im Grundbuch einzutragen und ein entsprechender Auszug ist uns vorzulegen.

Winterdienstliche Pflichten sind bei Privatstraßen von den Eigentümern durchzuführen. Sollte am Abfuhrtag der Streu- und Räumungspflicht nicht nachgekommen worden sein oder eine Anfahrt wegen parkenden Fahrzeugen unmöglich sein, wird keine Entsorgung erfolgen. Dann kommt nur eine kostenpflichtige Nachentsorgung in Betracht, die gesondert zu beauftragen ist.

Sollte eine Benutzung der Privatstraße nicht möglich und / oder nicht erlaubt werden, müssen alle Gefäße aller Häuser an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

### **Anmerkungen**

Die Müllgefäße müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen. Bezüglich einer Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei einer erforderlichen Überquerung zur Erschließung der Gebäude durch Einsatzkräfte, Feuerwehr und Müllabfuhr für Schwerverkehr eine Traglast von 26,0 Tonnen gewährleistet wird.

Sollte eine Durchfahrt des Wohnquartiers nicht möglich sein, muss für die Müllfahrzeuge eine Wendevorrichtung geschaffen werden. Sofern dies aus planerischen Gründen nicht gewünscht ist, sind die Mülltonnenstandplätze im Bereich der anfahrbaren Straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieter Dexheimer  
II. z.d.lfd. Akten



Landeshauptstadt  
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80

Postfach 3820 | 55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz**  
**61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **01. April 2021**

Antw. Doz.	z. d. ffd. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**61-Stadtplanungsamt**  
- Frau Lener -

Vorab per Mail

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften  
Dietmar Klein  
Liegenschaften

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Stadthaus Große Bleiche  
Zimmer 5.070  
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1

Tel. 06131 12-2359  
Fax 06131 12-2363  
dietmar.klein@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

*Handwritten signature and initials*

Mainz, 31. März 2021

**Bebauungsplanentwurf „Moritzstraße (W 106)“**  
Aktenzeichen: 23 Wei 06 1/21  
Ihr Zeichen: 61 26 W 106

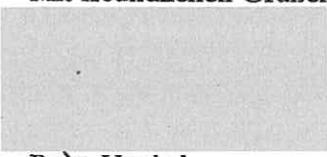
Sehr geehrte Frau Lener,

wir kommen zurück auf Ihr Schreiben vom 12. März dieses Jahres, in dem Sie um eine Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplanentwurf bitten.

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans W 106. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass uns ein Erwerbsantrag hinsichtlich der im Plangebiet liegenden städtischen Parzelle Gemarkung Weisenau, Flur 6, Nr. 56/21 vorliegt. Die Interessenten beabsichtigen durch den Kauf einer Teilfläche von 40 m<sup>2</sup> die Erschließung ihrer benachbarten Parzelle Nr. 56/72, auf der sie ein Bauvorhaben verwirklichen wollen, zu sichern. Die betroffenen städtischen Fachämter haben einer Veräußerung zugestimmt. Dass die Erschließung ihres Grundstücks gesichert ist, wurde den Kaufinteressenten von uns daher bereits bestätigt. Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre wurde die entsprechende Vorlage jedoch nicht in die Gremien eingebracht.

Darüber hinaus haben wir derzeit keine weiteren Anmerkungen zu den Planungen.

Mit freundlichen Grüßen



Petra Henkel  
Amtsleiterin

Anlage 20 zu Blatt 6

Nr. 61 26 Wei 106

61 26 W 106  
 Z. d. lfd. A.  
 Z. d. Handakten  
7 Wvl.: ... LL

TÖB 7



**Bebauungsplan-Entwurf "Moritzstraße" (W 106) in Mainz hier:  
Stellungnahme**

BAIUDBwlnfral3TOeB An: lea.lener  
Gesendet von: Matthias1Huels@bundeswehr.org

18.03.2021 09:35

Von: BAIUDBwlnfral3TOeB@bundeswehr.org  
An: lea.lener@stadt.mainz.de  
Gesendet von: Matthias1Huels@bundeswehr.org

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zur Kenntnisnahme.

**Hinweis:**

Aufgrund fortschreitender Digitalisierung wäre es wünschenswert, bei künftigen  
Beteiligungsverfahren eine Beteiligung per E-Mail an folgende Adresse vorzusehen!

[baiudbwtoeB@bundeswehr.org](mailto:baiudbwtoeB@bundeswehr.org)

Nach Möglichkeit sollte die E-Mail eine Verlinkung zu den Antragsunterlagen enthalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

M. Hüls



Bundesamt für Infrastruktur,  
Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Referat Infq 13 - Hoheitliche Aufgaben  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn

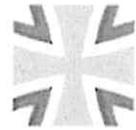
[BAIUDBwTOeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwTOeB@bundeswehr.org)

<https://www.bundeswehr.de/de/organisation/infrastruktur-umweltschutz-und-dienstleistungen/auftrag>



[-iud/traeger-oeffentlicher-belange\\_210317\\_K-IV-343-21-BBP Mainz.pdf](#)

Anlage 21	zu Blatt 6
61	106



**BUNDESWEHR**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 · 53123 Bonn

Stadtverwaltung Mainz, Stadtplanungsamt  
Amt 61 Stadtplanung  
Postfach 3820  
55028 Mainz

**Nur per E-Mail**    lea.lener@stadt.mainz.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-IV-343-21	Herr Hüls	0228 5504-4568	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	17.03.2021

**Anforderung einer Stellungnahme;**

REF: Bebauungsplan-Entwurf "Moritzstraße" (W 106) in Mainz

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEZUG: Ihr Schreiben vom 12.03.2021 - Ihr Zeichen: 6126 W 106

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hüls



**BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR**

**REFERAT INFRA | 3**

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-4568  
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

**WWW.BUNDESWEHR.DE**

**INFRASTRUKTUR**

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

6126 W 106

Z. d. lfd. A.

Z. d. Handakten

Wvl.: ..... LL

TÖB 8



**AW: Antwort: Bebauungsplan-Entwurf "Moritzstraße (W106)"**

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)

12.04.2021 15:16

An: Lea.Lener@stadt.mainz.de

Von: "Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)"  
<Geschäftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>

An: "Lea.Lener@stadt.mainz.de" <Lea.Lener@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Frau Lener,

vielen herzlichen Dank für die Fristverlängerung.

Bzgl. des Bebauungsplan-Entwurfs „Moritzstraße (W106)“ sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als dass sich untertägige Reste der Baulichen Gesamtanlage „Wormser Straße 151, 153, 159“ in direkter Nähe zum Planbereich befinden, teilweise darunter. Die Kelleranlagen der ehem. Rheinischen Brauerei von 1866 genießen gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz Erhaltungs- (§ 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG) sowie Umgebungsschutz (§ 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG).

Insbesondere ein tonnengewölbter Gang im Westen der Anlage zieht sich bis unter den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Damit können bauliche Maßnahmen in der Folge dieses Bebauungsplans das Kulturdenkmal unmittelbar betreffen.

Um Konflikte mit dem Denkmalschutz vorzubeugen, ist das Denkmal im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan als Belang des Denkmalschutzes nachrichtlich zu erwähnen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,  
i.A.

Dominik Brinkmann

---

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege  
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE  
RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44  
55116 Mainz  
06131 / 2016-223

[geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de](mailto:geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de)

Anlage	24	zu Blatt	6
Az	6126W106		

**Von:** Lea.Lener@stadt.mainz.de <Lea.Lener@stadt.mainz.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 6. April 2021 12:52  
**An:** Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)  
<Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>  
**Betreff:** Antwort: Bebauungsplan-Entwurf "Moritzstraße (W106)"

Sehr geehrter Herr Brinkmann,

hiermit bestätige ich die von Ihnen beantragte Fristverlängerung bis zum 16.04.2021.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Lea Lener



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Abteilung Stadtplanung  
Lea Lener  
SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle Bau B  
Tel 0 61 31 – 12 23 71  
Fax 0 61 31 – 12 26 71  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

**Von:** "Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)" <  
[Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de](mailto:Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de)>  
**An:** "[lea.lener@stadt.mainz.de](mailto:lea.lener@stadt.mainz.de)" <[lea.lener@stadt.mainz.de](mailto:lea.lener@stadt.mainz.de)>  
**Datum:** 31.03.2021 16:30  
**Betreff:** Bebauungsplan-Entwurf "Moritzstraße (W106)"

Sehr geehrte Frau Lener,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 12.03.2021.

Wir bitten hiermit um eine Fristverlängerung von zwei Wochen, da zurzeit urlaubsbedingt sowie aufgrund der coronabedingt abweichenden Arbeitsabläufe in unserem Haus eine fristgerechte Stellungnahme nicht möglich ist. Hierfür bitten wir um Verständnis.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,  
i.A.

Dominik Brinkmann

---

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege  
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE  
RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44  
55116 Mainz  
06131 / 2016-223

[geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de](mailto:geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de)



Abonnieren Sie den aktuellen GDKE-Newsletter, die Anmeldung finden Sie hier:  
[newsletter.gdke-rlp.de](http://newsletter.gdke-rlp.de)

Information zur Verwendung Ihrer Daten: [www.mainz.de/dsgvo](http://www.mainz.de/dsgvo)

6A 26 W 106

Z. d. lfd. A.

Z. d. Handakten

Wvl.: .....

TÖB 9



**Bebauungsplan "Moritzstraße" der Stadt Mainz, AZ: 3240-0365-21-V1**

Petra Bettenheimer An: Lea.lener

28.04.2021 11:12

Von: "Petra Bettenheimer" <petra.bettenheimer@lgb-rlp.de>  
An: Lea.lener@stadt.mainz.de

Sehr geehrte Frau Lener,

anliegend erhalten Sie unsere Stellungnahme zum o.a. Bebauungsplan zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

--

Petra Bettenheimer

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55, D-55133 Mainz  
Emy-Roeder-Str.5, D-55129 Mainz

Fon : +49 (0)61 31 / 92 54-112

Fax : +49 (0)61 31 / 92 54-123

<http://www.lgb-rlp.de>



latit\_20210428110935.pdf





## TELEFAX

---

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
- Amt 61 -  
Postfach 38 20  
55028 Mainz

Emy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rip.de  
www.lgb-rip.de

28.04.2021

Mein Aktenzeichen    Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben!    12.03.2021  
3240-0365-21/V1    61 26 W 106  
kp/pb

Telefon

### Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Für zukünftige Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes empfehlen wir aufgrund des sich südlich anschließenden ehemaligen Kalksteinbruches die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

#### **Boden und Baugrund**

– allgemein:

Im Untergrund des Plangebietes stehen nach unseren geologischen Informationen oberflächennah Kalksteine des Tertiärs an.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1545  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
Ust. Nr. 26/673/0138/6





Die Kalksteine stehen in Wechsellagerung mit Mergel- und Tonmergel-Horizonten. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf.

Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel- und Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich.

Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, sofern noch Neubauten geplant sind, diese grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

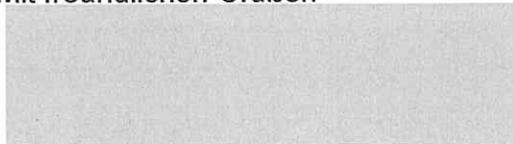
Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Georg Wieber

Landesbetrieb Mobilität Worms · Schönauer Str. 5 · 67547 Worms

Stadtverwaltung Mainz  
 Amt 61  
 Postfach 3820  
 55028 Mainz

<b>Stadtverwaltung Mainz</b>										
<b>61 - Stadtplanungsamt</b>										
Eingang: <b>25. März 2021</b>										
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R			
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

*i. V. v.*  
*[Handwritten signature]*

Ihre Nachricht:  
 vom 12.03.2021  
 61 26 W 106

Unser Zeichen:  
 (bitte stets angeben)  
 Re- II 39a u. IV 46a

Ihre Ansprechpartnerin:  
 Renate Renth  
 E-Mail:  
 renete.renth  
 @lbm-worms.rlp.de

Durchwahl:  
 (06241) 401-679  
 Fax:  
 (0261) 29 141-6971

Datum:  
 22. März 2021

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
 Bebauungsplan-Entwurf „Moritzstraße (W 106)“ der Stadt Mainz**

**Hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

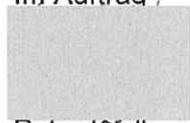
teilweise betroffen von dem vorgenannten Vorhaben ist die Landesstraße (L) 431 innerhalb des Erschließungsbereiches der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Mit dem Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf die L 431 verbunden. Insofern und da sich derzeit in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen befinden, die hierbei berücksichtigt werden müssten bestehen seitens des LBM Worms keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Moritzstraße (W 106)“ der Stadt Mainz.

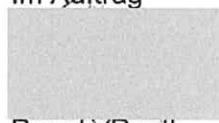
Dem Straßenentwässerungssystem der L 431 dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.

Dem betroffenen Straßenbaulastträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

  
 Peter Kröll

Im Auftrag

  
 Renate Renth

Besucher:  
 Schönauer Str. 5  
 67547 Worms

Fon: (06241) 401-5  
 Fax: (06241) 401-600  
 Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:  
 Rheinland-Pfalz Bank  
 (LBBW)  
 IBAN:  
 DE23600501017401507624  
 BIC: SOLADEST600

Geschäftsführer:  
 Dipl.-Ing. Arno Trauden  
 Stellvertreter:  
 Franz-Josef Theis



Rheinland-Pfalz

Anlage <b>28</b> zu Blatt <b>6</b>
Az   61   26   Wel   106

GA 26 W 106  
 Z. d. lfd. A.  
 Z. d. Handakten  
 Wvl.: .....

TÖB 11



**Bebauungsplan-Entwurf W 106, Moritzstrasse, Stellungnahme Mainzer Netze**

Peter Zytur An: lea.lener@stadt.mainz.de

02.04.2021 14:53

Von: "Peter Zytur" <peter.zytur@mainzer-netze.de>  
An: "lea.lener@stadt.mainz.de" <lea.lener@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Lener,

in der Anlage erhalten Sie unserer Stellungnahme auf Ihrem Formblatt.

Freundliche Grüße



Peter Zytur

-----  
Mainzer Netze GmbH  
Technische Planung / Engineering  
TFM 11- Tiefbau / Koordinierung  
Rheinallee 41  
55118 Mainz  
Tel.: 06131/ 12 - 6714

Mail: [koordinierung@mainzer-netze.de](mailto:koordinierung@mainzer-netze.de)



Mainzer Netze GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Mainz  
Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 41319  
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch, Dipl.-Ing. Mithun Basu MBA

<http://www.mainzer-netze.de>

Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht gestattet.

Bitte denken sie an die Umwelt, bevor sie diese E-Mail ausdrucken!

Anlage 31 zu Blatt 6  
02 | 6/26/2021 | 106

## Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	<b>Bearbeiter:</b> Lea Lener <b>Tel.:</b> 06131 - 12 2371 <b>Fax:</b> 06131 - 12 26 71 <b>E-Mail:</b> lea.lener@stadt.mainz.de <b>Aktz.:</b> 61 26 W 106
<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b>  Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)"	
<b>Frist:</b> spätestens bis 02.04.2021	<b>Eingang:</b>
<b>Erörterungstermin:</b> ./.	
<b>Datum:</b>	
<b>Uhrzeit:</b>	
<b>Ort:</b>	

### Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)

Mainzer Netze GmbH  
Technische Planung-TFM11-Koordinierung  
Tel. 12 67 14, Email: koordinierung@mainzer-netze.de

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Von Seiten der Mainzer Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan-Entwurf. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen, die Versorgung kann aus den öffentlichen Straßen gewährleistet werden.

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

- a)  Tiere  
 Pflanzen  
 Boden  
 Wasser  
 Luft  
 Klima  
 Landschaft  
 biologische Vielfalt
- und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
- b)  die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c)  Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d)  Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e)  die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f)  die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g)  die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h)  die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i)  die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, den 02.04.2021 TFM11

Ort, Datum

Dienststelle

Digital  
unterschieden  
von Peter Zytur

Datum:

2021-04-02

14:49:05

+02'00'

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42409 |  
55032 MainzStadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz									
61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 25. März 2021									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZKleine Langgasse 3  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2397-0  
Telefax 06131 2397-155  
www.sgdsued.rlp.de

19.03.2021

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 411.0, 02-07:	12.03.2021	Katharina Gottschalk	06131 2397-154
33/2Go	61 26 W 106	Katharina.Gottschalk@sgdsued.rlp.de	06131 2397-155
Bitte immer angeben!			

## Bebauungsplan Moritzstraße (W 106), Mainz-Weisenau

### hier: Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.03.2021 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

#### 1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer / Hochwasserschutz

Der nordöstliche Teil des Plangebietes befindet sich in der durch eine Hochwasserschutzwand gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer Überflutung des nordöstlichsten Bereiches des Plangebietes führen.

1/5

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

Anlage 36 zu Blatt 6	
161/26/Wei	106



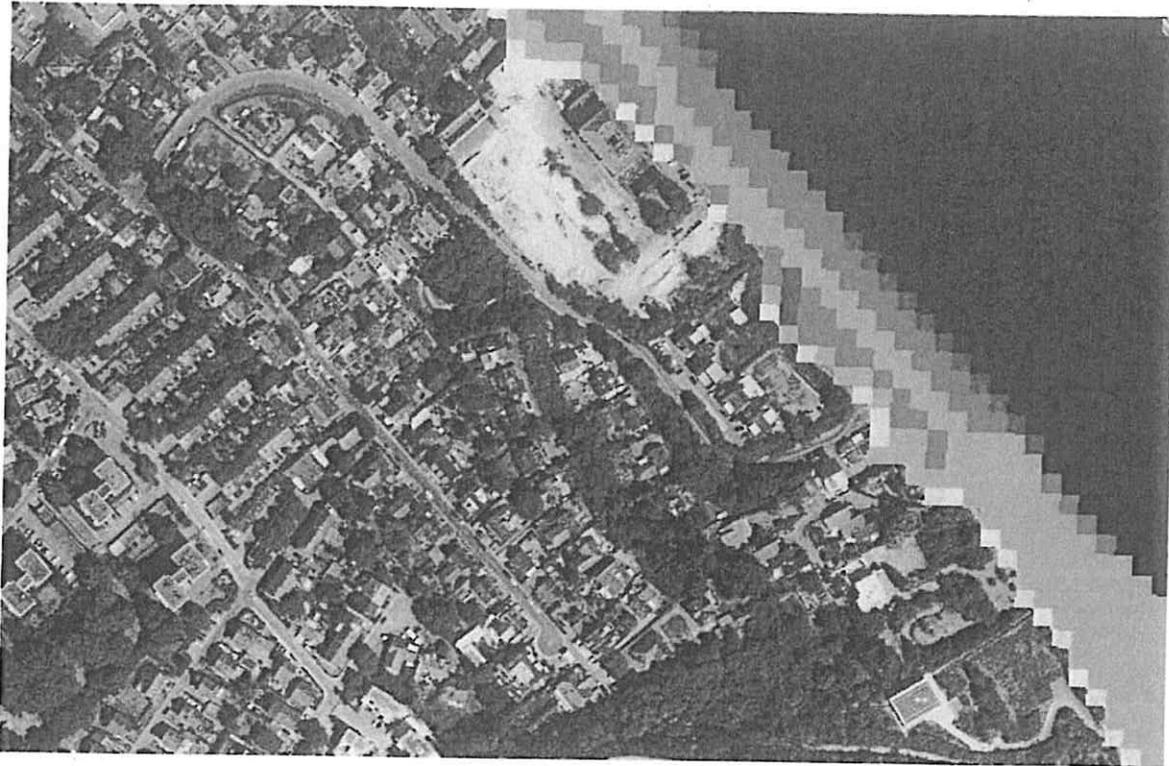
Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die einschlägige Literatur, wie zum Beispiel:

- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen  
(Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz – und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten  
(Herausgeber: BMUB, 8. Auflage, Berlin, Dezember 2018)

Extreme Hochwasser können letztlich nicht verhindert werden. Die wirksamste Hochwasservorsorge ist ein Bewusstsein der Betroffenen und Zuständigen für das Überschwemmungsrisiko zu schaffen und permanent zu erhalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadenersatzanspruch, sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht.

Grundsätzlich sind überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete – siehe nachfolgenden Kartenauszug) im Bebauungsplan zu vermerken (§ 9 Abs. 6a BauGB). Dem bitte ich nachzukommen.



## **2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

Der Bereich ist weitestgehend bereits bebaut. Für neue Bauvorhaben sind die nachfolgenden Hinweise entsprechend zu beachten:

### **2.1 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

### **2.2 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände**

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.



### 2.3 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

### 2.4 Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

## **3. Bodenschutz**

Für den Geltungsbereich des BBP „Moritzstraße (W 106) liegen im Bodenschutzkataster keine Eintragungen vor.

Es sind keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.



Sollten bei der Stadtverwaltung Mainz abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und erneute Beteiligung.

Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



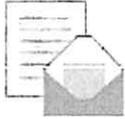
Katharina Gottschalk

---

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

6 A 26 W  
 Z. d. Itr. A.  
 Z. d. Handakten  
 Wvl.: ..... LL

TÖB 13



**Bebauungsplanentwurf Moritzstraße W 106**

Bernd Heinemann An: Lea Lener  
Kopie: Heike Schwerdt, Manfred Nuesing

19.03.2021 07:51

Von: Bernd Heinemann/WB1/Mainz  
An: Lea Lener/Amt61/Mainz@Mainz  
Kopie: Heike Schwerdt/WB1/Mainz@Mainz, Manfred Nuesing/WB1/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Lener,  
wie bereits telefonisch besprochen kann aus unserer Sicht zum o. g. Bebauungsplanentwurf auf Grund des Planungsstandes noch keine Stellungnahme erfolgen.  
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen

Bernd Heinemann  
Abt. 5 Sachbearbeiter Beiträge

Tel.: (0 61 31) 9715-253  
Fax: (0 61 31) 9715-259  
E-Mail: bernd.heinemann@stadt.mainz.de



Wirtschaftsbetrieb Mainz  
Industriestraße 70  
55 120 Mainz

URL: <http://www.wirtschaftsbetrieb.mainz.de>

Vorstandsvorsitzende: Jeanette Wetterling  
Vorsitzende des Verwaltungsrats: Beigeordnete Katrin Eder

Sitz der Anstalt: Mainz

Information zur Verwendung Ihrer Daten: [www.wirtschaftsbetrieb.mainz.de/DSGVO](http://www.wirtschaftsbetrieb.mainz.de/DSGVO)

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Anlage 37 zu Blatt 6  
Az 161/26/Wei 106

## Gemeinsamer Antrag der Fraktionen:

SPD, CDU, ÖDP, FDP, Die Linke

### **Antrag zum Erwerb des Gebäudes „IGS Europakreisel“ nebst umliegendes Gelände durch die Stadt Mainz und Errichtung einer Schul- und Vereinssporthalle**

Zur Ortsbeiratssitzung am 26.01.2022 stellen wir folgenden gemeinsamen

#### **Antrag:**

Der Ortsbeirat beantragt von der Stadt Mainz den Erwerb des derzeitigen Schulgebäudes „IGS Europakreisel“ sowie umliegendes Gelände anzustreben und an dieser Stelle kurzfristig eine Schul- und Vereinssporthalle zu erstellen. Sollte dies an dieser Stelle nicht zu realisieren sein, soll ein Teilgelände zwischen Edelweiß-Scheuer, den Gebäuden Bleichstraße 117-123, den Tennisplätzen der SVW Mainz und der Autobahn erworben und dazu genutzt werden.

#### **Begründung:**

Wir bereits im Ortsbeirat diskutiert und auch per Antrag bekundet, fehlen in Weisenau Sporthallen für den Schul- und Vereinssport. Der baldige Wegfall der Friedrich-Ebert-Schulen Sporthalle verschärft die Situation für alle betroffenen Vereine und Schulen.

Der Kauf des derzeitigen IGS Gebäudes könnte alle diese Probleme lösen. Langfristig könnte dieses mit Stadtmitteln sanierte Gebäude auch zukünftigen Schulbedarf decken. Der Erwerb der anliegenden Nachbargrundstücke könnte als Sporthallenstandort dienen und insbesondere den Bedarf auch für die neuen Mitbürger:Innen des Heilig-Kreuz-Viertels decken.

Als Alternative könnte ein jetzt schon im FNP ausgewiesener Teilbereich zwischen BAB und Bleichstraße erworben und für die Errichtung einer Sporthalle genutzt werden.

gez.  
Tobias Hoffmann  
SPD Fraktionssprecher

gez.  
Jörg Gusek  
Die Linke

gez.  
Annette Wöhrlin  
CDU  
Fraktionssprecherin

gez.  
Herbert Egner  
FDP

gez.  
Elke Hartje  
ÖDP

## Ortsbeirat Weisenau

### Gemeinsamer Antrag der Fraktionen:

SPD, Die Grünen, ÖDP, FDP, Die Linke

#### Benennung und Widmung des Mehrzwecksaals im neuen Kulturheim

Zur Ortsbeiratssitzung am 26.01.2022 stellen wir folgenden gemeinsamen

#### Antrag:

Der Ortsbeirat beantragt den Mehrzweckraum im neuen Weisenauer Kulturheim mit „Menimane-Saal“ zu benennen und damit der Person „Menimane“ zu widmen.

#### Begründung:

Der Ortsbeirat wünscht eine Benennung des Mehrzwecksaals mit Bezug auf Weisenau. Der allseits durch den Fund seines Grabsteins bekannte Kelte und Schiffsunternehmer Blussus, welcher in römischen Diensten zu Reichtum kam, steht für einen identitätsstiftenden Bezug zur römischen/keltischen Historie sowie der Weisenauer Schifffahrt. Seine keltische Frau Menimane, ebenfalls auf dem Grabstein abgebildet, gehört wie Blussus zu den ältesten bekannten „Weisenauern“ (1. Jh. n. Chr.) und soll auf diesem Weg gewürdigt und der Öffentlichkeit bekannter gemacht werden.

gez.  
Tobias Hoffmann  
SPD  
Fraktionssprecher

gez.  
Jörg Gusek  
Die Linke

gez.  
Robert Opara  
Bündnis 90/Die Grünen  
Fraktionssprecher

gez.  
Herbert Egner  
FDP

gez.  
Elke Hartje  
ÖDP



---

Mainz, 14.01.2022

**Betrifft: Raumwidmung Kulturheim**

Zur nächsten Ortsbeiratssitzung am 26.01.2022 stellen wir folgenden

**Antrag:**

Die Verwaltung wird gebeten, im neuen Kulturheim ein Zimmer als "Konrad Adenauer - Zimmer" zu widmen und entsprechend zu benennen.

**Begründung:**

Die Information, dass nur ein Raum in dem Neubau des Kulturheims zu benennen sei, hat sich als nicht zutreffend herausgestellt.

Wir schlagen deshalb vor, den zweiten Mehrzweckraum nach Konrad Adenauer zu benennen, dem ersten Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland. Damit wäre neben Kurt Schumacher ein zweiter bedeutender Politiker der jungen Republik angemessen gewürdigt.

gez. Annette Wöhrlin

---

Sprecherin: Annette Wöhrlin

**Antwort zur Anfrage Nr. 1557/2021 von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ortsbeirat Mainz-Weisenau betr. Aktueller Stand Neubau Grundschule Schillerschule (Grüne)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

**1. Welchen Planungsstand hat die Maßnahme erreicht?**

Mit Schreiben der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) vom 14.07.2021 und der baufachlichen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion vom 12.07.2021 wurde die Bearbeitung der Prüfung planerischer Alternativen positiv bewertet und die Freigabe zur Bearbeitung der Stufe 2 erteilt.

Die Stufe 2 zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde der ADD am 08.11.2021 anhand aufgezeigter Alternativen der Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2, HOAI) zur Bewertung und Freigabe einer Variante zugesendet.

**2. Falls die Planungen bereits abgeschlossen sind, wie ist der finale Stand?**

Nach Freigabe der Vorentwurfsvariante durch die ADD beginnt die Bearbeitung der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3, HOAI).

**3. Sind Baubeginn, Bauablauf und Bauzeiten bereits vorhanden?**

Die angefragten Termine werden nach erteilter Genehmigung durch die ADD zur weiteren Bearbeitung konzipiert. Vorab kann nur ein fiktiver Bauzeitenplan mit diversen in Abhängigkeit stehenden Prozessen erstellt werden.

**4. Inwiefern wirkt sich die neue Gesetzeslage (ab dem Schuljahr 2026/2027 Rechtsanspruch der Ganztagsbetreuung für Grundschüler) auf die Planungen aus und wie werden diese berücksichtigt?**

Aktuell wird die Grundschule Schillerschule fünfzünftig am Standort mit optionaler Erweiterung zur Ganztagsbetreuung geplant. Somit hält die Planung der Fünfzügigkeit mit Betrachtung eines späteren Ausbaus zur Ganztagsbetreuung hochbauliche, statische, brandschutztechnische, freianlagenplanerische und diverse technische Anforderungen und Ausbauplätze für den Ganztagsausbau vor.

Die Kosten dieser optionalen Planungs- und Vorhalteprozesse könnten optimiert werden, indem das Planungsziel anhand der jüngsten Entscheidung direkt auf eine Realisierung der Fünfzügigkeit mit Ganztagsbetreuung fokussiert würde. Ob dies zum aktuellen Genehmigungsstand der ADD möglich ist, wird aktuell stadintern geprüft.

Mainz, 17.11.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Von: Kristina Perne/Dez6/Mainz  
An: Ralf Kehrein/OV/Mainz@Mainz  
Kopie: Michael Diehl/Amt60/Mainz@Mainz, Gilbert Korte/GWM/Mainz@Mainz, Nico Schneider/GWM/Mainz@Mainz  
Datum: 13.12.2021 13:59  
Betreff: Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1280/2021 (SPD), OBR Mainz-Weisenau / Neubau Turnhalle auf dem Gelände der Friedrich-Ebert-Schule , hier: Erläuterung der Mehrkosten

Sehr geehrter Herr Kehrein,

Frau Grosse hatte dem Ortsbeirat in dem oben genannten Sachstandsbericht erläutert, warum es nicht möglich ist, die Turnhalle am Standort Friedrich-Ebert-Schule bis zur Fertigstellung des Sporthallenneubaus in Betrieb zu lassen. Wie der Niederschrift zur Sitzung und der Allgemeinen Zeitung vom 2.12.2021 zu entnehmen ist, gab es hierzu im Ortsbeirat mehrere Fragen.

Aus Sicht des Ortsteils Weisenau können wir den Wunsch des Ortsbeirates natürlich gut nachvollziehen, die alte Sporthalle bis zur Fertigstellung des Neubaus weiter nutzen zu können. Dies wäre aus Sicht der Weisenauer Vereine, die die Halle nutzen, sicherlich die ideale Situation. Allerdings sprechen wirtschaftliche, zeitliche und technische Gründe ganz klar für die Umsetzung dieses aus unserer Sicht sehr wichtigen Schulbauprojektes als Gesamtmaßnahme in einem Bauabschnitt.

Frau Beigeordnete Grosse hat mich daher gebeten, Ihnen insbesondere die in der Vorlage genannten Mehrkosten sowie die Bauzeitverlängerung bei einer Durchführung der Maßnahme in zwei Bauabschnitten konkreter zu erläutern:

- **Bauzeit:** Die im Sachstandsbericht genannte Bauzeit von zweieinhalb Jahren für die Gesamtbaumaßnahme entspricht unseren Erfahrungen mit Neubaumaßnahmen: Wir brauchen in der Regel rund zweieinhalb Jahre, um einen Neubau zu errichten (unabhängig von der Größe des Gebäudes). So erklärt sich auch die weiterhin genannte Verlängerung der Baumaßnahme um weitere zwei bis zweieinhalb Jahre bei Durchführung von getrennten Bauabschnitten, d.h. der Errichtung von zwei neuen Gebäuden hintereinander.
- **Kosten:** Die in der Vorlage benannten Mehrkosten in Höhe von 40.000 € beziehen sich nur auf die notwendigen Provisorien für die Infrastruktur zur Weiternutzung der Sporthalle nach einem Abriss des Schulgebäudes (Strom, Wasser, Heizung), da die Halle aktuell keine autarke Versorgung hat. Dazu kommen die im nächsten Absatz aufgeführten prozentualen Mehrkosten für die einzelnen Bauteile. Wir haben zur besseren Veranschaulichung versucht, grob die Leistungen in zwei Bauteile zu fassen und hochzurechnen. Wir kommen dann bei einem ersten Bauabschnitt für die Sporthalle auf Mehrkosten von ca. 880.000,00 € (10 %) und für den zweiten Bauabschnitt von ca. 3.170.000,00 € ( 5% Preisentwicklung + 25% Mehrkosten aufgrund der Schnittstellen und Leistungsgrenzen). Damit sind wir insgesamt bei Mehrkosten von mindestens knapp über 4 Mio. €. Bitte beachten Sie bei diesen Zahlen, dass es sich um grobe Schätzungen handelt, die Ihnen und dem Ortsbeirat eine Größenordnung der zu erwartenden Mehrkosten vermitteln sollen, aber keine konkreten Kostenangaben sein können.

Neben den aufgeführten wirtschaftlichen, zeitlichen und technischen Gründen, die gegen eine Durchführung des Projekts in Bauabschnitten spricht, möchte Frau Grosse auch noch einmal darauf hinweisen, dass damit auch der dringend benötigte Schulneubau um die oben genannte Zeit von zwei bis zweieinhalb Jahren verschoben würde, da das Schulgebäude und die Freianlagen erst im zweiten Bauabschnitt realisiert würden.

Falls Sie noch Rückfragen haben sollten, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Kristina Perne



Stellungnahme zur Niederschrift über die Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Weisenau am 10.03.2021

hier: Abfalleimer Spazierweg entlang Wohnkomplex Bleichstraße; Vorlage 0420/2021

Aktenzeichen: 70 00 66 Wei

Wie bereits in der Stellungnahme zu diesem Antrag Anfang März beschrieben, werden die Standorte und Leerungsrhythmen der Papierkörbe im Stadtgebiet permanent überprüft und im Bedarfsfall angepasst.

Durch den Entsorgungsbetrieb werden in den nächsten Tagen zwei Papierkörbe in der Verlängerung der Jakob-Anstatt-Straße hinter dem Sportplatz installiert.

Mainz, 12.04.2021

Katrin Eder  
Beigeordnete



## SPD Weisenau Ortsbeiratsfraktion

Ansprechpartner: Tobias Hoffmann  
t.hoffmann@tclh.de

---

18.01.2022

### Antrag für Verkehrskommission

Zur Ortsbeiratssitzung am 26.01.2022 bitten wir um Aufnahme folgender Angelegenheit zur Bearbeitung durch die Verkehrskommission:

#### Ampelanlage Fußgängerüberweg Alte Synagoge (Wormserstraße)

Busfahrende, welche später am Abend von Laubenheim Richtung Innenstadt kommend an der Haltestelle Alte Synagoge aussteigen, können nur unter erhöhter Gefahr die Wormserstraße überqueren. Die Ampelanlage ist dann bereits ausgeschaltet, die Sicht auf Fußgänger erschwert und PKWs sind mit teils überhöhter Geschwindigkeit unterwegs. Die seitliche Mauer und Gestrüpp erschweren die Sicht für die Fußgänger.

Eine Lösung könnte die Installation einer „schlafenden Ampel“ während der Abend- und Nachtstunden für Fußgänger sein, die per Knopfdruck eingeschaltet wird und so einen sicheren Übergang gewährleistet.

Gez.  
Tobias Hoffmann  
Fraktionssprecher



Stellungnahme zur Niederschrift über die Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Weisenau am 10.11.2021

Punkt 10 Anregungen aus der Mitte des Ortsbeirates

Aktenzeichen: 70 00 66 Wie

- f) Herr Egner moniert die übervollen Papierkörbe am Tanzplatz und bittet um größere Körbe oder häufigere Leerungsintervalle.

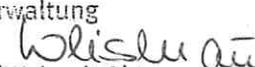
Die Papierkörbe auf dem Tanzplatz werden mindestens einmal wöchentlich durch den Entsorgungsbetrieb geleert. Das vorgesehene Papierkorb-Volumen ist unter normalen Umständen ausreichend dimensioniert für die Aufnahme des dort auftretenden Abfallvolumens. Leider werden die Papierkörbe in letzter Zeit vermehrt dazu genutzt, illegal Haus- und Gewerbemüll zu entsorgen. Aufgrund der Häufung der Fehlbefüllungen wurden bereits Ermittlungen bezüglich des Verursachers eingeleitet – diese sind noch nicht abgeschlossen.

- h) Frau Wöhrlin nennt die immer noch schlechte Müllsituation am beschränkten Eingang auf dem neuen Friedhof. Außerdem sei das Hinweisschild in der Hohlstraße erneut zugewachsen. Sie bittet die Verwaltung, hier stärker zurückzuschneiden. Zuletzt fragt Sie die Verwaltung, wer für die Reinigung des Treppenaufgangs Hans-Schaubrich-Weg zuständig sei.

Der Treppenaufgang des Hans-Schaubrich-Weg wird im Auftrag des 61.3 – Stadtplanungsamtes durch den Entsorgungsbetrieb gereinigt.

Mainz, 4.11.2021

  
Janina Steinkrüger  
Beigeordnete

 Kenntnis genommen  
II. Weiter an  
Ortsverwaltung  
Mainz-   
III. Z.d.A./Wvl. mit Akten  
Mainz, 5.11.2021  
10.03 Hauptamt  
Im Auftrag  
